Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

Ausgabe 04 | 18
8,– €
83480

DDIV aktuell

Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Elementar

Die Mietverwaltung, ein komplexes Gebilde aus Teil- und Aufgabenbereichen. Wer es durchschaut, ist von Grund auf solide aufgestellt.

Mietverträge
Vereinbarungen treffen, aber rechtssicher

Betriebskosten
Das gilt für Umlage und Abrechnung

Vergütung
So kalkuliert man sie wirtschaftlich

Bestellen Sie jetzt – die **5. Ausgabe** für Ihre Beiräte

www.ddivaktuell.de/verwaltungsbeirat

JETZT bestellen!

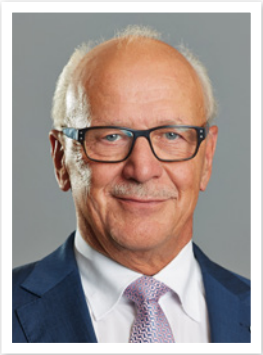
Nutzen Sie „**DDIV***aktuell* – **Verwaltungs**beirat“, um Ihre Kunden langfristig an Ihre Hausverwaltung zu binden und um Neukunden zu gewinnen!

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Eine Sonderpublikation des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Sie kennen das Fachmagazin noch nicht? Fordern Sie Ihr kostenloses Musterexemplar der vierten Ausgabe an: redaktion@ddivaktuell.de

Kostenvorteile, politische Bestrebungen und die Zukunft der Immobilienverwaltung



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,

kaufen ist günstiger als mieten. Zu diesem – doch ein wenig überraschenden – Ergebnis kam jüngst eine Studie des IW Köln. Demnach sind die Kosten für Selbstnutzer von Wohneigentum rund ein Drittel geringer als die von Mietern – selbst in deutschen Metropolen. Insbesondere die seit einigen Jahren niedrigen Zinsen tragen hierzu bei.

Dennoch stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland. Denn **die finanziellen Hürden zum Wohneigentum sind oftmals zu hoch:** Rund 30 Prozent des Kaufpreises sollten Erwerber für Eigenkapital und Nebenkosten angespart haben – aber nur elf Prozent der Mieter hierzulande haben überhaupt 50.000 Euro oder mehr auf der sprichwörtlichen hohen Kante. In Anbetracht der gestiegenen Kaufpreise bleibt Wohneigentum damit für die meisten Mieter in weiter Ferne. Mit verschiedenen Instrumenten wie dem Baukindergeld will die neue Regierung die Eigentumsquote nun anheben. Wie erfolgversprechend dieser Ansatz ist, wird sich zeigen. Zielführender könnte es sein, die Baunebenkosten, wie die in den vergangenen Jahren deutlich erhöhte Grunderwerbsteuer, zu reduzieren.

Bis Wohneigentum leichter zu realisieren ist, bleibt **Deutschland ein Mieterland.** Die über 35 Millionen Mieter wohnen bei Genossenschaften, kirchlichen Trägern, kommunalen, öffentlichen und privaten Wohnungsunternehmen und privaten Miethauseigentümern sowie in knapp fünf Millionen vermieteten Eigentumswohnungen. Entsprechend **hoch ist die Relevanz des Themas „Mietverwaltung"** für Immobilienverwaltungen – und auch der Schwerpunkt dieser Ausgabe von **DDIV***aktuell*. Dabei geben wir nicht nur Tipps zur Mietverwaltung und beleuchten die Mieterhöhung und ihre Fristen. Wir nehmen zudem die Umlagefähigkeit von Betriebskosten ins Visier, blicken auf den häufigen Streitpunkt Schönheitsreparaturen und beschäftigen uns mit der Verwaltervergütung.

Der Themenschwerpunkt verdeutlicht einmal mehr, dass die Immobilienverwaltung äußerst komplex und anspruchsvoll ist. Dennoch blieb der Gesetzgeber zuletzt mit seinen Ansprüchen an die **Professionalität und Qualifikation von Wohnimmobilienverwaltern** weit hinter den Möglichkeiten zurück. Zwar sind sie ab dem 1. August 2018 gesetzlich zur Weiterbildung verpflichtet. Doch Belege für ihre Absolvierung müssen sie lediglich auf Nachfrage der Behörden erbringen – und die dürften allenfalls bei konkreten Verdachtsfällen aktiv werden. Wie diese Regelung den Mietern und Eigentümern in Deutschland tatsächlich zugutekommt, bleibt abzuwarten. Abzuwarten bleibt auch, ob die Regierung mit der angekündigten **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes und seiner Harmonisierung mit dem Mietrecht** ihre Chance nutzt, zeitgemäße rechtliche Grundlagen zu schaffen, die die heutige Lebensrealität und die sich bereits deutlich abzeichnenden Herausforderungen der Zukunft berücksichtigen. Gemeinsam mit dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, der Bundesnotarkammer, dem Deutschen Anwaltverein und dem Deutschen Mieterbund als Spitzenverbänden ihrer Branchen plädierte der DDIV jüngst nachdrücklich an die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Katarina Barley, diese dringend erforderliche, umfangreiche Reform zügig anzustoßen.

Fest steht dagegen schon das **Programm des 26. Deutschen Verwaltertags am 6. und 7. September in Berlin.** Wir beleuchten sowohl aktuelle Trends als auch praxisnahe Fragen der Verwalterarbeit in der WEG- und Mietverwaltung und blicken mit Ihnen auf die Zukunftsthemen unserer Branche. Selbstverständlich küren wir auf dem Festabend des Verwaltertags auch in unserem Jubiläumsjahr den **Immobilienverwalter des Jahres** und beschäftigen uns dabei mit nichts weniger als der Zukunft der Immobilienverwaltung. Ich bin gespannt auf Ihre Bewerbung! Das Programm sowie die Ausschreibungsunterlagen liegen diesem Heft bei.

Ich wünsche Ihnen erfolgreiche Sommertage und eine spannende Lektüre.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr

Wolfgang D. Heckeler

ANMELDEN & BEWERBEN
Für Sie in diesem Heft:
Programm und Anmeldeformular für den 26. Deutschen Verwaltertag, die Ausschreibungen für den Immobilienverwalter des Jahres und die DDIV-Stipendien sowie ein Flyer zu den Stipendien Zertifikatslehrgang KlimaVerwalter

Inhalt

Auch die Mietverwaltung lässt sich sinnvoll kalkulieren. So machen Sie die Rechnung auf.

Immer wieder Ärger um die Schönheitsreparaturen. Das lässt sich aber regeln. So geht's.

Marktgerechte Mieten erzielen: Diese Fristen und Reglementierungen sind zu beachten.

ab Seite 13

Holen Sie sich elementare Kenntnisse zur Mietverwaltung.

Der Stand der Dinge

Der Bundesrat verabschiedete Ende April die Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), mit der die Versicherungs- und Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter näher ausgestaltet wird.

Ab 1. August 2018 sind Wohnimmobilienverwalter gesetzlich dazu verpflichtet, sich mit 20 Stunden in drei Jahren weiterzubilden. Der Verordnungsentwurf sah vor, dass die Erfüllung dieser Verpflichtung durch den Gewerbetreibenden und seine Objektbetreuer alle drei Kalenderjahre, spätestens zum 31. Januar des jeweiligen Folgejahres, gegenüber dem Gewerbeamt unaufgefordert belegt werden muss. Diese Regelung wurde durch den Bundesrat nun erheblich abgeschwächt: In Zukunft hat dieser Nachweis nur auf Nachfrage der Behörde zu erfolgen.

Foto: © ASDF_MEDIA / Shutterstock.com

Bestandteil der Verordnung ist auch die Versicherungspflicht für Wohnimmobilienverwalter. Hier wurde die Mindestversicherungssumme auf 500.000 Euro verdoppelt, auf die Ausweitung der Versicherungspflicht auf Personen- und Sachsowie auf daraus resultierende mittelbare Vermögensschäden allerdings verzichtet, trotz der bestehenden erheblichen Haftungsrisiken.

Aus Sicht des DDIV höhlt die nun verabschiedete Verordnung die gesetzliche Regelung des Berufszugangs aus. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Bundesregierung einerseits die Bildung von Wohneigentum erleichtern und mit verschiedenen Instrumenten fördern, den Schutz der Verbraucher und ihres Immobilienvermögens andererseits aber nicht hinreichend stärken will. Siehe dazu auch die Stellungnahme des DDIV auf Seite 8.

STETIG STEIGENDER ENERGIE-VERBRAUCH

Den größten Anteil hat das Heizen.

Der Energieverbrauch privater Haushalte für Wohnen steigt weiter. Dem Statistischen Bundesamt zufolge lag er mit 665 Milliarden Kilowattstunden im Jahr 2016 erneut über dem Vorjahreswert, und zwar um 1,4 Prozent, temperaturbereinigt und ohne Kraftstoffe. Nachdem der Energieverbrauch bis 2014 rückläufig war, stieg er 2015 um 1,9 Prozent und nahm nun im zweiten Jahr in Folge zu. Zurückzuführen ist der Anstieg in erster Linie auf den höheren Energieverbrauch für Raumwärme (+ 2,2 Prozent), auf die mit gut 70 Prozent der größte Anteil der Haushaltsenergie entfällt. Hier lag der Verbrauch 2016 annähernd auf dem Niveau von 2010. Weil aber die Bevölkerung seitdem um 2,6 Prozent gewachsen ist, während sich zugleich die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert hat, wurden Effizienzsteigerungen kompensiert.

Mietrechtlich betrachtet

Welche Änderungen wurden im Koalitionsvertrag vereinbart?

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV

Der Koalitionsvertrag ist unterzeichnet, die Regierung steht und auch die ersten koalitionsinternen Auseinandersetzungen hat die noch junge Regierung hinter sich. Die Arbeit kann losgehen. Zeit also, einen Blick darauf zu werfen, mit welchen Änderungen im Mietrecht und in der Mietenpolitik in der neuen Legislaturperiode zu rechnen ist. Die mietrechtlichen Änderungen, die sich ausschließlich auf Wohngebäude beziehen, sollen dabei mit dem Gesetzespaket zur Wohnraumoffensive auf den Weg gebracht werden.

Anpassung und Überprüfung der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse soll künftig durch eine Auskunftspflicht des Vermieters über die Höhe der Vormiete (wenn dieser sich darauf beruft) transparenter werden. Zudem soll das Instrument nun bereits bis Ende 2018 auf Eignung und Wirksamkeit bewertet werden, wobei „Erkenntnisse aus der Rechtsprechung" berücksichtigt werden sollen. Diese Erkenntnisse dürften sich aller Voraussicht nach auch auf das Bundesverfassungsgericht beziehen, dem die Mietpreisbremse aktuell zur Prüfung vorliegt. Wird das Bundesverfassungsgericht noch dieses Jahr hierüber entscheiden und keine Einwände erheben, muss früher oder später darüber entschieden werden, ob die Mietpreisbremse verlängert wird. Denn aktuell darf sie nur bis Ende 2020 eingeführt werden, und ihre Laufzeit ist auf fünf Jahre beschränkt.

Geplant ist ein **Gesetzespaket** zur **Wohnraumoffensive.**

Qualität und Einsatz von Mietspiegeln

Im Sinne der Qualitätssicherung sollen gesetzliche Mindestanforderungen an die standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel formuliert werden. So sollen nicht zuletzt Erstellungs- und Fortschreibungskosten minimiert werden. Der Bindungszeitraum des qualifizierten Mietspiegels soll nach dem Willen der Koalitionsparteien von zwei auf drei Jahre verlängert werden, was zu einer Dämpfung des Mietenanstiegs führen würde. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von derzeit vier Jahren wird hingegen nur „geprüft". Dabei hätte seine Verlängerung einen ungleich

Foto: © Freedomz / Shutterstock.com

Stärkere Regulierung der **Umlage von Modernisierungskosten**

größeren Effekt auf die Mietenentwicklung. In kleineren Städten und Gemeinden soll zukünftig der einfache Mietspiegel verstärkt zum Einsatz kommen.

Modernisierungen im Wohngebäudebestand

Bei Modernisierungen in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze (Mieterhöhungsspielraum von 15 statt 20 Prozent in drei Jahren gemäß § 558 Abs. 3 BGB) soll die Umlagehöhe der Modernisierungskosten von aktuell elf auf acht Prozent pro Jahr gesenkt werden. Die Regelung soll auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende überprüft werden. Gleichzeitig darf nach einer Modernisierung die monatliche Miete künftig um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Kleinere Modernisierungen sollen durch ein vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren mit abgesenkten formellen Anforderungen an die Ankündigung attraktiver werden. Dabei sollen maximal 10.000 Euro unter Berücksichtigung eines Instandhaltungsanteils von 30 Prozent umgelegt werden können. Zudem soll das gezielte „Herausmodernisieren" zukünftig eine Ordnungswidrigkeit darstellen und für Mieter Schadensersatzansprüche begründen.

Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz

Im Rahmen einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sollen Mietrecht und WEG harmonisiert werden. Der DDIV hatte hierzu bereits im Jahr 2013 ein Gutachten zur Erforderlichkeit und Möglichkeit einer solchen Harmonisierung in Auftrag gegeben. Im Juni 2016 wurde eine DDIV-DenkWERKSTATT WEG-Reform initiiert, bei der zahlreiche reformbedürftige Paragraphen und Normen identifiziert wurden. Der DDIV setzt sich daher nachdrücklich dafür ein, dass zeitnah ein Forschungsgutachten beauftragt oder eine Reformkommission gegründet wird, um das WEG umfassend statt punktuell zu reformieren und Rechtssicherheit für Mieter und Eigentümer zu schaffen.

DDIV fordert **Forschungsgutachten** und **Reformkommission.**

30 Jahre VdIV Hessen

Zur Akademischen Jubiläumsfeier lud der Landesverband ins Kurhaus Wiesbaden.

1

2

Am 21.3.2018 – fast auf den Tag genau 30 Jahre nach der Gründungsversammlung – hatte der Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V. nach Wiesbaden geladen, um mit Gästen aus Politik, Verbänden und Institutionen sein Jubiläum zu begehen. Die Wahl der Location brachte, verbunden mit der Frage, die DDIV-Präsident Wolfgang D. Heckeler in seiner späteren Laudation stellte: „Vermögensverwalter feiern im Spielcasino?", viele zum Schmunzeln. Dass das Kurhaus Wiesbaden auch die Spielbank beherbergt, war allerdings nicht ausschlaggebend für die Wahl des imposanten Veranstaltungsortes. Vielmehr wurde die Hessische Landeshauptstadt als des Anlasses würdig empfunden – mit kurzen Wegen für die geladenen Politiker.

Hochkarätige Gäste erwiesen dem Verband die Ehre

Zu ihnen zählten schließlich der wohnungspolitische Sprecher MdL Ulrich Caspar (CDU) sowie MdL und Staatsminister a. D. Jörg-Uwe Hahn (FDP). Das DDIV-Präsidium war vertreten durch den Präsidenten Wolfgang D. Heckeler, der auch den Landesverband Baden-Württemberg repräsentierte, sowie Geschäftsführer Martin Kaßler. Aus den benachbarten Bundesländern waren Dr. Michael Casser für den VNWI und Axel Ewen für den VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland angereist. Auch die Arbeitsgemeinschaft immobilienwirtschaftlicher Verbände AWI-Hessen war mit Dr. Axel Tausenpfund, VdW Südwest, und Johannes Engel, IVD Mitte, vertreten, und vom Kooperationspartner Haus & Grund Hessen war Christian Streim zugegen, zudem mit Lutz Dammaschk das Vorstandsmitglied des Bundesverbandes für Studentisches Wohnen BfSW, eines noch recht jungen Verbandes, gegründet mit Blick auf den demographischen Wandel und die daraus resultierenden veränderten Anforderungen. Als langjähriger Kooperationspartner des VdIVH auf dem Gebiet der WEG-Kredite besuchte auch Dr. Harald Schlee, Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, die Feier.

Exkurs in die Gründungsgeschichte

In seiner Begrüßungsrede ging der VdIVH-Vorstandsvorsitzende Werner Merkel zunächst auf die Gründung des „Hausverwalterverbandes Rhein/Main e.V." im März 1988 ein. Als bemerkenswert stellte er heraus, dass Hessen kurz nach der eigenen Verbandsgründung neben Bayern und Baden-Württemberg bereits zu den Gründungsmitgliedern des DDIV gehörte. Bei der Gründungsversammlung des VdIVH waren nicht nur die sieben Gründungs-

4

3

5

1 Politik und Verbände im Gespräch: Ulrich Caspar (CDU) mit den Verbandsvorsitzenden Christian Streim (Haus & Grund Hessen) und Dr. Axel Tausendpfund (VdW Südwest)

2 Jörg-Uwe Hahn (FDP) im Gespräch mit Martin Kaßler

3 Der amtierende DDIV-Präsident tauscht sich mit seinem Vorgänger Rechtsanwalt Joachim Schmidt aus.

4 Werner Merkel ist stolz auf die Entwicklung des VdIVH.

5 Prof. Dr. Michael Voigtländer (IW Köln) erläutert die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft.

mitglieder zugegen, sondern als Gäste auch die Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer Frankfurt am Main sowie der Verband der Hausverwalter München. In diesem Zuge begrüßte Merkel einen weiteren Gast, der bereits an der Gründungsversammlung teilgenommen hatte: Rechtsanwalt Joachim Schmidt, späterer VdIVH-Vorstand und DDIV-Präsident. Herzlich willkommen hieß Merkel auch das Ehrenmitglied Uwe Schmidt und den Ehrenvorsitzenden Stephan Kiehl, bevor er in einem kurzen Abriss die Entwicklung des Verbands darlegte – hocherfreut darüber, welches Wachstum in den letzten Jahren zu verzeichnen war. Insbesondere die Arbeit von Rechtsanwalt Gerald Lipka – heute Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und gleichzeitig Sprecher der AWI-Hessen – würdigte er dabei.

Würdigung des Engagements

Wolfgang D. Heckeler setzte dem VdIVH in seinem Grußwort gleich ein Ziel: „300 Mitglieder – das wäre doch schön!", bevor er ebenfalls auf die Historie des VdIVH und des DDIV einging. Dem hessischen Landesverband dankte er für sein Engagement, auch im Dachverband, für seine Verdienste und insbesondere dem Präsidiumsmitglied Werner Merkel. Dieser nehme letztlich nicht nur nationale Verbandstätigkeiten wahr, sondern bringe als Vertreter des DDIV auch auf internationaler Ebene der postsowjetischen Länder die Erfahrungen der deutschen Verwalter in den Internationalen Verband für Immobilienmanagement IVIM mit Sitz in Minsk ein, dessen Vorstandsvorsitzender er ebenfalls ist.

Martin Kaßler widmete sich in seinem Grußwort der Zukunft und den Herausforderungen für die gesamte Branche, aber auch für jedes einzelne Unternehmen. Berufszulassungsregelungen, Digitalisierung, Datenschutzgrundverordnung und eine enorm gestiegene Zahl an Erlassen, Verordnungen, Richtlinien etc. stellten enorme Anforderungen an Verwalter, die zu bewältigen seien. Zum Ausdruck brachte er seinen Dank an den gesamten Vorstand und hob dabei Werner Merkels Einsatz für seinen Landesverband besonders hervor.

Wohnungsbau ist eine Frage der Haltung

Im Anschluss hatte Gastredner Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Kölner Institut der deutschen Wirtschaft e.V. das Wort. Sein Vortrag „Die Rolle der Immobilienwirtschaft in der deutschen Wirtschaft" widmete sich zunächst den Kennzahlen der Immobilienwirtschaft – z. B. Unternehmen und Beschäftigte – und erläuterte den volkswirtschaftlichen Anteil der Immobilienwirtschaft, bevor er die Stabilität des Marktes aus internationaler Perspektive unterstrich. Gute Rahmenbedingungen, die sich aber derzeit durch Veränderungen in der Bevölkerung und Wohnungsbedarf Herausforderungen stellen müssen. Die ausbleibende Wirkung der Mietpreisbremse, die in Hessen nur wenige Tage nach der Feier ohnehin vom Landgericht gekippt wurde, zeigte er anhand von ausgewerteten Wohnungsinseraten in Berlin auf. Sein Fazit: „Wohnungsbau ist vor allem eine Frage der Haltung!" Normen und Standards müssten hinterfragt und Bauland ggf. auch gegen Widerstände ausgewiesen werden, so Voigtländer.

Bei Fingerfood und erlesenem Rheingau-Wein fand sich im Nachhinein so manche Gelegenheit für fachliche und historische Erörterungen, musikalisch umrahmt von den Saxophonklängen des Duo Dualista aus Carola Martin und Tatjana Sandhöfer.

Chance vertan

Die sinnfreie Verordnung wird die Qualifikation des Verwalters nicht erhöhen und auch Wohnungseigentümern und Mietern weiterhin keinen ausreichenden Verbraucherschutz bieten.

Von Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV

Ende April hat der Bundesrat die Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verabschiedet. Leider, muss man letztlich beinahe sagen. Denn nachdem bereits das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler den wichtigen Sachkundenachweis aussparte, lässt nun auch die Umsetzungsverordnung große Potenziale ungenutzt. Was wir bekommen haben, ist eine leere Hülle.

Die Branche professionalisieren, die Qualifikation der Wohnimmobilienverwalter erhöhen, das Vermögen und die private Altersvorsorge von Millionen Bürgern schützen – all das hätte mit dem Gesetz und der Umsetzungsverordnung erreicht werden können. Stattdessen haben wir nun ein Gesetz, das Weiterbildung postuliert und auf Sachkunde verzichtet, sowie eine Verordnung, deren Einhaltung allenfalls in Ausnahmefällen kontrolliert werden dürfte.

Zu wenig – und das noch ohne Nachweispflicht

Nicht nur, dass eine Weiterbildungspflicht von noch nicht einmal sieben Stunden pro Jahr dem enormen Kenntnisstand bei Weitem nicht gerecht wird, den ein treuhänderisch agierender Immobilienmanager für eine ordnungsgemäße Tätigkeit benötigt. Dabei ist es übrigens absurd anzunehmen, dass sich die Qualifikation von Immobilienverwaltern signifikant erhöhen wird, wenn Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird, ihre Angestellten selbst fortzubilden, anstatt sie von zertifizierten Bildungspartnern oder Weiterbildungsträgern schulen zu lassen. Nun müssen diejenigen, die mit wenig mehr als einem Schulabschluss ihre „Qualifikation" als Immobilienverwalter bestätigt sehen, ihre Fortbildungsmaßnahmen auch noch nicht einmal unaufgefordert belegen. Damit verliert die Verordnung gänzlich ihren Sinn. Denn es ist davon auszugehen, dass die Behörden allenfalls bei konkreten Verdachtsfällen aktiv werden. So kommt die geänderte Regelung zum Nachweis der absolvierten Weiterbildungen lediglich den Prüfbehörden entgegen – nicht aber dem Verbraucher. Wer aber sollte höher in der Gunst der Regierung stehen: Behörden und Ämter, die jetzt weniger administrativen Aufwand haben, oder jeder wahlberechtigte Bürger in diesem Land, der zugleich Eigentümer und Mieter, vor allem aber Verbraucher ist?

Um dessen Schutz hätte es bei der Verordnung – und auch beim vorangegangenen Gesetz – gehen müssen. Unbestritten ist, dass es durch fehlerhafte Verwaltung jedes Jahr zu Schäden in Höhe von rund 200 Mio. Euro kommt – zulasten der Vermögensbildung und privaten Altersvorsorge von Millionen Bürgern. Jahr für Jahr müssen sich deutsche Gerichte zudem mit 260 000

Foto: © Eakachai Leesin / Shutterstock.com

Verfahren zum Wohnungseigentums- und Mietrecht abplagen, was auch auf fehlendes Fachwissen der Verwalter zurückzuführen ist. Ich glaube, die deutsche Gerichtsbarkeit wäre für ein wenig Entlastung durchaus dankbar gewesen, schließlich geht es hier um fast 25 Prozent aller zivilrechtlichen Verfahren.

Ich kann nur hoffen, dass das neue Bündnis, bestehend aus Bundesnotarkammer, Deutschem Anwaltverein, Deutschem Mieterbund, dem Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen und dem DDIV, genügend Druck ausüben kann, dass die im Koalitionsvertrag angekündigten Änderungen zur WEG-Reform und zur Harmonisierung mit dem Mietrecht tatsächlich kommen.

Wunsch und Realität

Bei Abschluss der neuen MaBV zeigt sich auch der deutliche Gegensatz zwischen den kommunizierten Zielen der Regierung und der tatsächlichen Umsetzung. Einerseits will die Bundesregierung die Eigentumsquote erhöhen und stellt dafür auf verschiedenen Wegen finanzielle Starthilfe zur Verfügung. Andererseits aber scheint sie sich nahezu zu weigern, den Werterhalt des Wohneigentums zu schützen. Übertragen auf des Deutschen liebstes Kind stellt sich die Frage: Was hilft die Subvention des Staates bei der Anschaffung eines Autos, wenn er keine Anforderungen an die Wartung des Fahrzeuges stellt? In einer Autowerkstatt oder bei einer Prüforganisation kann der Verbraucher sicher sein, einen Meister oder einen Sachverständigen vorzufinden. Beim Kauf einer Immobilie weiß der Verbraucher nicht, was für ein Immobilienverwalter ihn erwartet, der sein Vermögen treuhänderisch managt – und das über viele Jahre hinweg.

Mit der Verordnung, die wir nun bekommen haben, können die gesellschaftspolitischen Ziele nicht erreicht werden. Eigentümer und Mieter müssen darauf hoffen, dass sich ihr Verwalter aus eigenem Antrieb weiter qualifiziert und ihnen kein Schaden durch fehlerhafte Verwaltung entsteht. Denn auch bei der Berufshaftpflicht hat der Gesetzgeber auf eine Verbesserung des Verbraucherschutzes verzichtet. Zwar wurde die Mindestversicherungssumme für Wohnimmobilienverwalter verdoppelt, aber eine Ausweitung der Versicherungspflicht auf Personen- und Sach- sowie daraus resultierende mittelbare Vermögensschäden blieb aus – obwohl hier erhebliche Haftungsrisiken bestehen.

Die **geänderte Regelung** kommt lediglich den **Prüfbehörden** entgegen.

Jetzt bewerben: Immobilienverwalter des Jahres 2018

Gesucht: Strategien für die Zukunft der Immobilienverwaltung

Noch bis zum 22. Juni 2018 können sich Immobilienverwaltungen mit zukunftsweisenden Konzepten um die Auszeichnung des DDIV bewerben. Auch im 30. Jahr seines Bestehens kürt der Dachverband die drei besten Immobilienverwalter des Jahres – mit der Preisverleihung am Festabend des 26. Deutschen Verwaltertages, am 6. September in Berlin.

„Um mit den sich verändernden Anforderungen ihrer Kunden Schritt zu halten, müssen sich Immobilienverwaltungen weiterentwickeln. Dafür gilt es, Prozesse zu optimieren und weitreichende Entscheidungen zu treffen", so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. Ob Outsourcing oder Inhouse-Lösung – die Verwaltertätigkeit an sich bietet große Potenziale, um echte Mehrwerte und zusätzliche Umsatzmöglichkeiten zu schaffen, insbesondere in der Mietverwaltung. Durch Zusatzangebote wie Kundenportale, Concierge-Dienste, digitalisierte Vermietungsprozesse, Umzugsservices, Lebensmittellieferdienste und 24/7-Erreichbarkeit können die Service-Orientierung und damit die Kundenbindung gestärkt werden.

Miet- und Wohnungseigentumsverwaltungen sind dazu aufgerufen, sich mit erfolgreich umgesetzten Ideen und Strategien zur Ergänzung und Erweiterung des Kerngeschäfts um den Titel Immobilienverwalter des Jahres 2018 zu bewerben. Prämiert werden die drei überzeugendsten Konzepte zur unternehmerischen Zukunftssicherung – zum Titel gibt es ein Preisgeld und Unterstützung bei individuellen Marketingmaßnahmen.

Sonderpreis: NachwuchsStar 2018

Auch 2018 prämiert der DDIV den besten Auszubildenden der Branche. Bewerbungen für Azubis, die durch schulische Leistungen, besonderes Engagement im Unternehmen oder ehrenamtliche bzw. soziale Tätigkeiten überzeugen, können sowohl Ausbilder als auch Auszubildende bis zum 22. Juni einreichen.

www.immobilienverwalter-des-jahres.de

Datenschutzgrundverordnung

Kostenlose Verfahrensverzeichnisse für Mitglieder der DDIV-Landesverbände.

Zur Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) haben der DDIV und seine Landesverbände diverse Verfahrensverzeichnisse und Musterschreiben erstellen lassen, die speziell auf die Vorgänge und Prozesse in der WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung ausgelegt sind. Sie unterstützen das Etablieren reibungsloser Abläufe zur neuen DSGVO in den Unternehmen und sind für die rund 2 500 Mitgliedsunternehmen kostenfrei.

Die DSGVO gilt für alle Unternehmen seit dem 25. Mai. Fast jede Branche muss sich dabei jedoch unterschiedlichen Herausforderungen stellen. Gegenüber dem bislang geltenden Bundesdatenschutzgesetz bringt die DSGVO zahlreiche Änderungen im Umgang mit persönlichen Daten mit sich – mit dem Ziel, die Rechte von Personen daran stärker als bislang zu schützen. Wegen der in diesem Zusammenhang bestehenden Unsicherheiten hat die Berliner Kanzlei Groß Rechtsanwälte im Auftrag des DDIV zehn verschiedene Verfahrensverzeichnisse erstellt, zudem verschiedene Musterschreiben – von allgemeinen Info-Schreiben an Eigentümer über Mustervorlagen zur Auftragsverarbeitung bis hin zur Verschwiegenheitserklärung für Mitarbeiter und Dienstleister. Die Dokumente werden bis 31. März 2019 regelmäßig aktualisiert, um gerichtliche und behördliche Interpretationen der Anforderungen an die Umsetzung zu berücksichtigen. Verwaltungsunternehmen können Verfahrensverzeichnisse und Musterschreiben in ihre Arbeitsabläufe implementieren, um bußgeldbewehrte Verstöße gegen die neue Verordnung zu vermeiden. Der Abruf der Dokumente erfolgt über personalisierte Codes, die die Mitglieder von den DDIV-Landesverbänden erhalten.

Außerdem hat der DDIV eine gutachterliche Stellungnahme erstellen lassen, inwieweit der Verwalter Verantwortlicher im Sinne der DSGVO ist. Das Gutachten können Mitgliedsunternehmen bei ihren Landesverbänden anfordern.

Foto: © Digital Storm / Shutterstock.com

Grundsteuer gekippt

Berechnungsgrundlage gerichtlich für verfassungswidrig erklärt

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die bisher angewendeten Einheitswerte zur Berechnung der Grundsteuer gegen den grundgesetzlichen Gleichheitsgrundsatz verstoßen. Sie stammen aus den Jahren 1964 (West) und 1935 (Ost), sodass die Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte unberücksichtigt bleiben, so die Karlsruher Richter. Bis 2019 muss sich der Gesetzgeber für ein neues Bewertungsmodell entscheiden. Derzeit werden unterschiedliche Modelle diskutiert – mit unterschiedlichen Auswirkungen für Grund- und Hausbesitzer sowie Mieter, an die die Steuer im Rahmen der Nebenkosten weitergegeben wird.

Im Bundesrat haben sich alle Bundesländer mit Ausnahme von Hamburg und Bayern für das sog. Kostenwert-Modell ausgesprochen. Es setzt bei allen Objekten den Bodenwert mit dem Bodenrichtwert an. Bei bebauten Grundstücken wird zusätzlich der Gebäudewert mit typisierten Baukosten herangezogen. Pauschale Herstellungskosten je Quadratmeter, differenziert nach Gebäudetypen, sowie eine Alterswertminderung sollen realistische Ergebnisse liefern. Ein durchaus kritisch zu bewertender Ansatz, da weder nachträgliche Modernisierungen noch altersbedingter Verfall von Gebäuden Berücksichtigung finden. Das ergab eine Überprüfung des Kostenwert-Modells durch die Direktorin des Instituts für Steuerrecht an der Universität Köln, Prof. Dr. Johanna Hey, im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), zu der auch der DDIV gehört. Berechnungen im Auftrag des Hamburger Senats haben zudem ergeben, dass das Kostenwert-Modell die Grundsteuer für eine Wohnung verzehnfachen könnte. Gerechnet wurde dabei freilich mit einem gleichbleibendem Hebesatz der Kommunen.

Denkbar wäre eine Flächensteuer, die sich an der Grundstücks- und Gebäudegröße orientiert, ebenso eine reine auf Bodenrichtwerte begrenzte Bodensteuer. Diese allerdings bildet den Aufwand einer Gemeinde für die Grundstückserschließung nicht realistisch ab. Die Orientierung an der Grundstücks- und Gebäudegröße hingegen verspräche eine relativ unbürokratische Umsetzung, mit der auch der tatsächlichen Nutzung eines Grundstücks Rechnung getragen würde.

Mieten in Großstädten ziehen weiter an

Im Bundesdurchschnitt um 4,4 Prozent

Das Wohnen in deutschen Groß- und Universitätsstädten wird weiterhin teurer. Sowohl bei Erstvermietungen von Neubauten als auch bei Wiedervermietungen sind im ersten Halbjahr 2017 die Angebotsmieten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 teils deutlich gestiegen. Dies geht aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hervor. Demnach liegt München im bundesweiten Vergleich bei der Erstvermietung im Neubau mit im Schnitt 18,13 Euro pro Quadratmeter (+ 5,6 Prozent) deutlich an der Spitze. Erheblich zugenommen haben die Angebotsmieten im Vergleichszeitraum auch in Münster (11,90 Euro/qm, + 11,2 Prozent) und Wiesbaden (13,11 Euro/qm, + 9,4 Prozent). Einziger Rückgang: Freiburg im Breisgau (14,08 Euro/qm, - 3 Prozent).

Mit Blick auf Angebotsmieten bei Erst- und Wiedervermietungen sticht vor allem Berlin hervor. Hier gab es im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 einen Anstieg um 9,7 Prozent auf 9,95 Euro/qm im ersten Halbjahr 2017. Spitzenreiter in absoluten Zahlen ist in dieser Kategorie ebenfalls München mit 16,39 Euro/qm (+ 5,6 Prozent). Das bundesweite Mittel der Steigerung der Angebotsmieten bei Erst- und Wiedervermietungen lag laut Bundesregierung bei 4,4 Prozent.

Komfortgewinn statt Sparsamkeit

Der energetische Aspekt von Smart Home ist in Deutschland zweitrangig.

Intelligent gesteuerte Heizungen, smarte Jalousien oder ein vernetztes Entertainmentsystem: Smart-Home-Lösungen sind in deutschen Haushalten zwar angekommen, aber nur jeder Dritte denkt bei der Anschaffung an die Einsparung von Energie. Mehr als die Hälfte der Nutzer verspricht sich eher einen Komfortgewinn im Alltag, knapp einem Drittel geht es um mehr Sicherheit im Haus. Das ergab eine repräsentative Statista-Studie im Auftrag von E WIE EINFACH.

DDIV UND LANDESVERBÄNDE

DDIV

> 3. DDIV Golf-Cup

Datum/Ort: 22.6.2018, Gut Heckenhof, Eitorf
Anmeldung: www.ddiv-service.de/golf

DDIV & VDIV BERLIN-BRANDENBURG

> 1. Verwalterforum Spreewald WEG- und Mietrecht

Datum/Ort: 6.6.2018, Bleiche Resort & Spa, Burg im Spreewald
Anmeldung: www.ddiv.de/verwalterforum-spreewald

VDIV BADEN-WÜRTTEMBERG

> 2. Verwalterforum Mietrecht

Datum/Ort: 3.7.2018, Stadthalle Sindelfingen
Anmeldung: www.vdiv.de/veranstaltungen

VDIV RHEINLAND-PFALZ/SAARLAND

> Verwalterforum Miet- und WEG-Recht

Datum/Ort: 6.6.2018, Schlossberghotel Homburg (Saar)
Anmeldung: www.ddiv-service.de/seminare

Detaillierte Informationen und weitere Veranstaltungen sind auf den Internetseiten der jeweiligen Landesverbände zu finden: **siehe Seite 63**

Mietverwaltung

Von Anfang an gut aufgestellt sein

DDIV ZUM THEMA

Komplex geregelt, aber beherrschbar

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Absicht, das Wohnungseigentumsgesetz mit dem Mietrecht zu harmonisieren, ist ein Silberstreif am Horizont – insbesondere für Verwaltungen, die sowohl Eigentümergemeinschaften betreuen als auch Mietobjekte. Für sie würde dann vielleicht manches einfacher, insbesondere in Abrechnungsfragen. Vorerst aber ist und bleibt die Mietverwaltung ein komplexes Thema mit vielen vor allem rechtlichen Aspekten, die zu beherzigen sind. Dennoch: kein Hexenwerk! Und als Geschäftszweig durchaus erfolgversprechend, wenn man sich auskennt sowie seine Vergütung angemessen und systematisch kalkuliert. Umfassender denn je fällt in diesem Heft die Vielfalt der Expertenbeiträge zu diesem Thema aus – und vermittelt damit elementare Kenntnisse fürs ordnungsgemäße Vorgehen. Bleibt der ergänzende Hinweis auf den 26. Deutschen Verwaltertag: Auch am 6. und 7. September in Berlin steht die Verwaltung von Mietobjekten auf der Agenda, um mit praxisrelevantem Know-how fit zu machen fürs Tagesgeschäft.

10 Tipps für die Mietverwaltung

Insbesondere wer Objekte neu in die Mietverwaltung übernimmt, sollte Sorgfalt walten lassen. So läuft's von Anfang an rund.

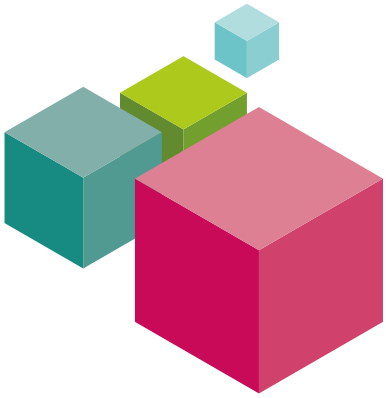
Von Dirk Tönges, Managing Partner VIVANIUM GmbH, Mannheim

1

Fachgerechte Objektübernahme

Eine langfristig angelegte und qualitativ hochwertige Mietverwaltung fängt mit einer gut organisierten Übernahme der Objekte an. Nur wenn alle Unterlagen komplett vorliegen und ihre Datenqualität überprüft wurde, sind die Voraussetzungen für eine gute Verwaltung der Immobilie geschaffen.

Mit einer entsprechenden Checkliste, die alles berücksichtigt – von der Mieterakte über die letzten Betriebskostenabrechnungen sowie Informationen über inaktive Mieter bis hin zu Mahnwesen und Rechtsfällen –, lässt sich gegenüber dem Auftraggeber Professionalität dokumentieren.



2

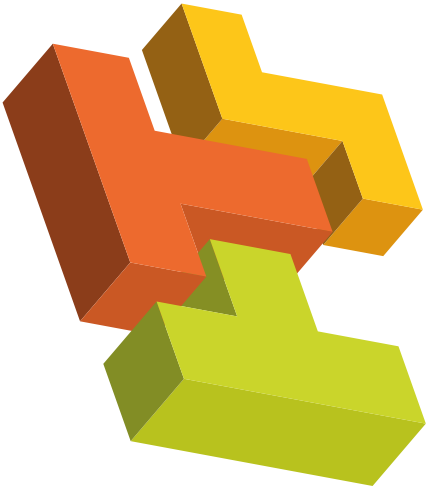
Korrekte Pflege der Stammdaten

Häufig werden Informationen zu Mietobjekten in digitaler Form übergeben. Umso wichtiger ist es, die Stammdaten nach Übernahme der Verwaltung zu plausibilisieren und mit den vorhandenen Verträgen abzugleichen. Nur so lässt sich sicherstellen, dass das Mahnwesen, die Betriebskostenabrechnung, aber auch der Umgang mit den vertraglich gebundenen Dienstleistern funktioniert.

3

Mietsicherheiten

Als (neu beauftragter) Treuhänder sollte man umgehend das Thema Mietkaution angehen: Liegen alle Mietsicherheiten vor? Wurden sie bereits entsprechend angelegt, oder ist dies noch zu tun? Wurden sie in der Vergangenheit richtig verzinst? Wurden alle Mieter über den Wechsel der Verwaltung informiert, die Bescheide über die Verwahrung der Mietkaution versandt und auch von ihnen freigegeben?



4

Technische Übernahme

Über die korrekte kaufmännische Übernahme eines Mietobjekts hinaus ist auch dessen technische Übernahme wesentlich. Fristen für notwendige, u. a. auch wiederkehrende Überprüfungen, Wartungskalender, Brandschutz- und eventuell weitere bestehende behördliche Auflagen sollten erfasst und die Termine in die Aufgabenliste übernommen werden.

5

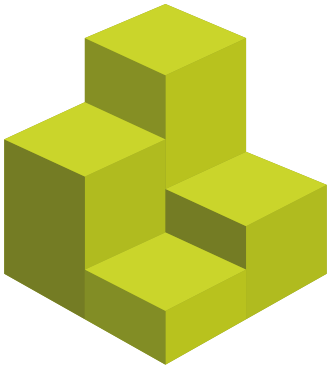
Betriebskostenabrechnung

Die erste Betriebskostenabrechnung nach einer Objektübernahme sollte mit der Abrechnung des Vorjahres verglichen und plausibilisiert werden. Unabhängig davon ist sie jedoch korrekt zu erstellen, also ggf. zu korrigieren. Weiterhin sollte immer geprüft werden, ob eingegangene Widersprüche aus dem Vorjahr bereits in den Stammdaten sowie in der neuen Abrechnung berücksichtigt wurden.

6

Mahnwesen

Ein besonders sensibles Thema nach der Übernahme neuer Bestände: Beim Mahnwesen zeigt sich, ob alle Informationen richtig eingepflegt wurden und die eingehenden Mieten mit der Soll-Stellung übereinstimmen. Werden hier Fehler gemacht, läuft man Gefahr, dass Mieter von vornherein unzufrieden sind. Eventuell notwendige Korrekturen von Irrtümern können gerade zu Beginn einer neuen Mietverwaltung das Arbeitsaufkommen unnötig erhöhen. Es empfiehlt sich, vor dem Versandt einer Mahnung das Mieterkonto noch einmal zu prüfen. Lieber anfangs etwas mehr Zeit investieren, als Mieter und Eigentümer vom Start weg gegen sich aufzubringen.



7

Wirtschaftsplan und Budget

Bereits mit der Übernahme eines Objekts ist es notwendig, dafür einen Wirtschaftsplan zu erstellen. Welche Erwartungen hat der Auftraggeber? Welche Erwartungen haben die Mieter? Welche Notwendigkeiten ergeben sich aus dem Zustand der Immobilie? Wenn Budget und Instandhaltungsrücklage sorgfältig geplant und mit dem Eigentümer abgestimmt werden, lassen sich unerwartete spätere Ausgaben vermeiden.

8

Reporting

Das Berichtswesen zum Objekt sollte alle Informationen beinhalten, die für einen umfassenden Überblick über Finanzen, Termine sowie die zukünftige Planung notwendig sind. Auch sollte dokumentiert werden, falls wichtige Entscheidungen anstehen, die vom Auftraggeber zu treffen sind.

9

Instandhaltungsplanung

Im Rahmen kontinuierlicher Objektbegehungen sollten der Zustand der Immobilie erfasst und die zu erwartenden Kosten für ggf. erforderliche Instandhaltung entsprechend geplant werden. Notwendige Maßnahmen müssen zur Sicherung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen rechtzeitig mit dem Eigentümer besprochen und von ihm freigegeben werden.

10

Übergabe der Immobilie

Jedes Verwaltungsmandat endet einmal. Grund genug, vorausschauend zu handeln und mit Blick auf die nächste Übergabe von Anfang an Sorgfalt walten zu lassen. Bekanntlich sieht man sich immer zweimal im Leben. Alle Unterlagen und Informationen zu einem Objekt im Bestand sollten daher stets so gut aufbereitet und vollständig sein, wie man sie selbst gern bekommen hätte.

Vergütung im Aufwärtstrend?

Das 6. DDIV-Branchenbarometer lässt in der Mietverwaltung positive Tendenzen erkennen.

Von Maren Herbst, Leiterin der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des DDIV

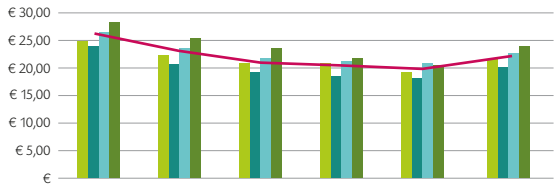
Die Mietverwaltung bleibt eindeutig das zweitwichtigste Geschäftsfeld nach der Wohnungseigentumsverwaltung: 88 Prozent der Immobilienverwaltungen in Deutschland sind auf diesem Gebiet tätig, so ein Ergebnis des noch unveröffentlichten 6. DDIV-Branchenbarometers. Hoch ist der Anteil insbesondere in kleinen Unternehmen: Werden weniger als 150 Wohneinheiten (WE) verwaltet, machen Mietwohnungen mehr als ein Viertel (26,3 Prozent) des Bestands aus. Sind es mehr als 20 000 WE, reduziert sich ihr Anteil auf weniger als 14 Prozent. Dennoch trifft die Schlussfolgerung nicht zu, dass Mietverwaltung nur für kleinere Unternehmen interessant ist. Der Anteil an Mietwohnungen ist mit knapp 27 Prozent bei Unternehmen mit 6 000 bis 9 999 WE am höchsten.

Je kleiner, desto teurer

Knapp ein Fünftel des Jahresumsatzes erzielen Verwaltungen im Durchschnitt mit der Mietverwaltung. Vor allem für Kleinstunternehmen ist sie eine immens wichtige Einnahmequelle – mit über 30 Prozent Umsatzanteil in diesem Segment, während es bei Unternehmen mit über 20 000 WE lediglich sieben Prozent sind. Vergleichsweise hoch dagegen ist mit 19 Prozent der Anteil bei Verwaltungen mit 10 000 bis 20 000 WE.

Die Mehrheit der befragten Unternehmen rechnet Leistungen der Mietverwaltung pauschal ab. Das zeigte auch schon das 5. DDIV-Branchenbarometer, allerdings lag dort der Anteil der Pauschalabrechnung mit knapp 60 Prozent um sechs Prozentpunkte höher. Die Höhe des Honorars hängt von der Objektgröße ab: Bei Objekten mit bis zu 29 WE liegt der Regelsatz über dem Gesamtdurchschnitt von 22,19 Euro, bei größeren Objekten darunter. Dies lässt darauf schließen, dass viele Verwaltungen bei kleineren Objekten mit höheren Preisen kalkulieren, weil mit den üblichen Vergütungssätzen Kosten und Arbeitsaufwand häufig nur schwer in Einklang zu bringen sind.

Die höchsten Vergütungen werden auch dem 6. DDIV-Branchenbarometer zufolge in Süddeutschland erzielt, wobei sich die Regionen allerdings einander angenähert haben. Wurden in der Region Süd beispielsweise bei Objekten mit weniger als zehn WE in der vergangenen Erhebung noch rund zehn Euro mehr veranschlagt als in den Regionen Nord und Ost, sind es nun noch lediglich gut drei bzw. vier Euro. Insgesamt zeigt sich, dass die Vergütungssätze in der Region Süd bei Objekten mit bis zu 29 WE leicht zurückgingen und bei den weiteren Objektgrößen nur leicht stiegen. Allerdings stiegen sie insbesondere in den Regionen Nord und Ost spürbar über alle Objektgrößen, was insgesamt zu einem leicht höheren Vergütungsdurchschnitt führte.



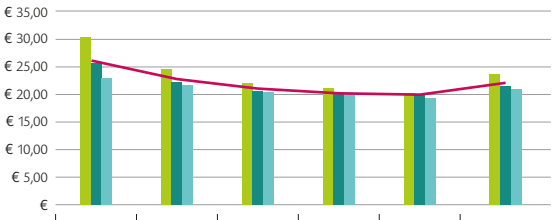
	< 10 WE	11 – 29 WE	30 – 49 WE	50 – 99 WE	> 100 WE	Druchschnitt
Nord (Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen)	€ 25,04	€ 22,40	€ 20,90	€ 20,91	€ 19,33	€ 21,72
Ost (Berlin, neue BL)	€ 24,04	€ 20,81	€ 19,17	€ 18,60	€ 18,27	€ 20,18
West (NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland)	€ 26,58	€ 23,55	€ 21,85	€ 21,33	€ 20,97	€ 22,86
Süd (Baden-Würtemberg, Bayern	€ 28,40	€ 25,46	€ 23,62	€ 22,00	€ 20,50	€ 24,00
Durchschnitt	€ 26,02	€ 23,06	€ 21,39	€ 20,71	€ 19,77	€ 22,19

Regionale Regelsätze pauschaler Vergütungen: höhere Sätze bei kleineren Objekten

Ländliche Regionen holen auf

In Ballungsräumen werden zwar noch immer höhere Honorare erzielt als auf dem Land, die Unterschiede haben sich allerdings größtenteils zu Gunsten der im ländlichen Raum tätigen Verwaltungen reduziert.

Eine Gemeinschaft mit 50 bis 99 WE auf dem Land zahlt durchschnittlich 20 Euro je Einheit (Vorjahr: 16 Euro), in Städten sind es 21 Euro pro Einheit (Vorjahr: 22 Euro), womit sich die Differenz von knapp sechs Euro auf weniger als einen Euro reduziert hat. Erhebliche Preisunterschiede bestehen aber bei kleinen Objekten mit weniger als zehn WE: Für solche Objekte werden im ländlichen Raum 23 Euro je Einheit angesetzt, in Städten 30 Euro. Zudem zeigt sich aktuell deutlich, dass der ländliche Raum mit seinen durchschnittlichen Regelsätzen klar an den verstädterten Raum heranrückt – bei Objekten mit 50 bis 99 WE hat er ihn sogar bereits überholt.

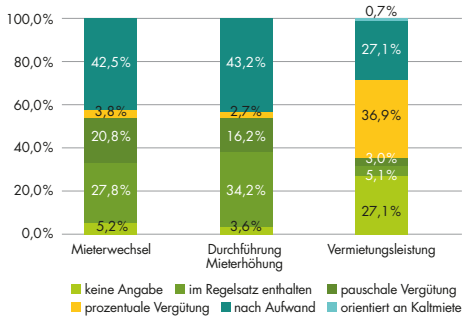


	< 10 WE	11 – 29 WE	30 – 49 WE	50 – 99 WE	> 100 WE	Druchschnitt
Agglomerationsraum	€ 30,30	€ 24,50	€ 22,10	€ 21,00	€ 20,35	€ 23,65
Verstädterter Raum	€ 25,72	€ 22,27	€ 20,70	€ 19,90	€ 20,32	€ 21,78
Ländlicher Raum	€ 22,90	€ 21,67	€ 20,51	€ 20,14	€ 19,33	€ 20,91
Druchschnitt	€ 26,31	€ 22,81	€ 21,10	€ 20,35	€ 20,00	€ 21,71

Regelsätze pauschaler Vergütung nach Siedlungsstruktur: Stadt und Land gleichen sich an.

Sonderleistungen:
Nicht alles ist im Regelsatz enthalten

Mieterhöhungen, Vermietungsleistungen oder das Erstellen unterjähriger Betriebskostenabrechnungen – bei der Entlohnung solcher Zusatzleistungen geht der Trend klar zur Vergütung nach Aufwand: Waren Leistungen im Zuge eines Mieterwechsels in der vorigen Erhebung noch bei 38 Prozent der Befragten im Regelsatz enthalten, sind sie es laut 6. DDIV-Branchenbarometer nur noch bei 28 Prozent. Rund 43 Prozent rechnen sie nun nach Aufwand ab (Vorjahr: 14 Prozent). Auch die Durchsetzung von Mieterhöhungen ist aktuell bei weniger Verwaltungen mit der Grundvergütung abgegolten: 43 Prozent – mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr – rechnen sie inzwischen nach Aufwand ab. Ähnliches zeigt sich bei der Berechnung von Vermietungsleistungen: Die Wohnungsbesichtigung oder das Erstellen von Exposés berechnen 37 Prozent der Verwaltungen nach Aufwand (Vorjahr: 19 Prozent). In der Grundvergütung enthalten sind solche Sonderleistungen nur noch bei fünf Prozent der Befragten (Vorjahr: acht Prozent).



Vergütung von Sonderleistungen (Mehrfachantworten): Tendenz zur Vergütung nach Aufwand

Gute Ansätze ausbauen!

Es ist ein erfreulicher Trend, dass die Vergütung in verschiedenen Bereichen der Mietverwaltung steigt und zusätzlicher Aufwand häufig separat berechnet wird. Denn nur mit einem dem Aufwand angemessenen Honorar können Unternehmen qualifizierte Mitarbeiter langfristig halten und neue gewinnen – und so die Qualität ihrer Arbeit sicherstellen. Das gilt für Miet- wie auch für WEG-Verwalter, die treuhänderisch die private Altersvorsorge und das Vermögen von Millionen Bürgern managen. Das sollten Eigentümer in ihrem eigenen Interesse honorieren. Es gibt genug gute Gründe, die Preise deutlich anzuheben – allen voran, dass Verwalter endlich aufhören müssen, sich unter Wert zu verkaufen.

Volle Kostenkontrolle?

Die Verwaltervergütung in der Mietverwaltung: Warum tun wir uns so schwer, sinnvoll zu kalkulieren? Ein Denkanstoß aus der Praxis.

Wo in der WEG-Verwaltung seit Jahren viel diskutiert wird über angemessene Verwalterhonorare, habe ich manchmal das Gefühl, zum gleichen Thema wird bei der Mietverwaltung um die Vergütung eher gewürfelt. Mal heißt es, anzusetzen seien drei Prozent der Mieteinnahmen, manchmal sogar zehn Prozent. Welche Miete aber ist gemeint: die Netto-Kaltmiete oder die Warmmiete? Und wieso machen wir uns nicht auch für diesen Aufgabenbereich einmal grundlegende Gedanken über eine qualifizierte Honorarkalkulation? Vielleicht tragen die folgenden Denkanstöße ja dazu bei, diesen Prozess in Gang zu setzen.

Die zentrale Frage, die sich in der Praxis immer wieder stellt, lautet: Mit welchem Aufwand ist die „normale" Verwaltung eines Mietshauses im Vergleich zur WEG-Verwaltung verbunden? Kann ein Verwaltungsmitarbeiter also genau so viele Miet- wie WEG-Einheiten betreuen?

WEG- vs. Mietverwaltung

Dazu ein differenzierender Blick auf die zu erfüllenden Aufgaben: Was die Mietverwaltung mit sich bringt, ist die Instandhaltung der Wohnungen, zudem deren Neuvermietung, die Übergabe bei Mieterwechseln, die Durchsetzung von Mieterhöhungen etc. Über diesen Mehraufwand im Vergleich zur WEG-Verwaltung hinaus ist nicht viel zu erledigen. Mahnwesen, Bewohnerbeschwerden, Vertragsverhandlungen, z. B. für Wartungsdienste oder mit Hausmeistern, fallen gleichermaßen auch in der WEG-Verwaltung an. Selbst ausstehende Zahlungen sind in der Mietverwaltung nur unwesentlich häufiger anzumahnen als in Eigentümergemeinschaften. Bleiben die Verkehrssicherungspflichten, die in der Mietverwaltung auch die Wohnungen umfassen, – ein eher zu vernachlässigender Aufwand. Dafür aber hat man es mit nur einem Eigentümer zu tun. Das zahlt sich aus, wenn es darum geht, sich abzustimmen, auf dem kurzen Weg, deutlich zeitsparender und effizienter – ohne Beiratsabstimmungen, Eigentümerversammlungen, die Führung von Beschlusssammlungen und die Wahrung der Interessen einer Heerschar von „Großgrundbesitzern".

Bis hierher halten sich Miet- und WEG-Verwaltung aufwandsmäßig etwa die Waage. Wie immer aber gibt es Sonderfälle: Ist beispielsweise ein Fonds oder ein gar ausländisches Unternehmen Eigentümer eines Mietobjekts, ist ein sehr strenges und auch termingebundenes Berichtswesen gefordert. Dieser Aufwand ist separat zu betrachten, zeitlich zu erfassen sowie entsprechend zu kalkulieren, und zwar absolut, nicht prozentual an den Mieteinnahmen.

Der richtige Ansatz

Dies spricht dafür, zur Kalkulation der Vergütung in der Mietverwaltung mehrere Faktoren heranzuziehen – genau wie in der WEG-Verwaltung: Zunächst gibt es einen Sockelbetrag pro Objekt, der unabhängig von der Zahl der zu verwaltenden Einheiten die Grundkosten umfasst, die in der Verwaltung anfallen: Büro- und Arbeitsplatzkosten einschließlich Software, Wartungen etc., sowie die Kosten des Personals, das nicht in der Sachbearbeitung tätig ist, also Empfang, Techni-

DER AUTOR

RALF MICHELS
Der Geschäftsführer der A.S. Hausverwaltungs- & Projektentwicklungs-GmbH ist Präsidiumsmitglied des DDIV.

ker, Aushilfen usw. Der sich daraus ergebende Sockelbetrag wird je nach Größe einer Verwaltung und regional unterschiedlich ausfallen. Anhaltspunkte bieten das DDIV-Branchenbarometer und Angaben von Kollegen, wonach der Grundbetrag pro Objekt mit 150 bis 300 Euro monatlich zu veranschlagen ist. Diesem Betrag hinzuzurechnen sind Kosten, die durch die Verwaltung der Mieteinheiten entstehen, also für zuständige Sachbearbeiter, Verbrauchsmaterialien etc. Sie werden sich auf 15 bis 25 Euro monatlich pro Einheit belaufen. Aus den gebildeten Mittelwerten ergibt sich daraus beispielhaft für ein durchschnittliches Mietobjekt mit 20 Einheiten eine monatliche Grundvergütung von netto 625 Euro, pro Einheit also 31,25 Euro.

Hier helfen klare Worte

Nun zu den Sonderkosten: Fürs Berichtswesen, die Gewerbeverwaltung, die Erstellung mehrerer Nebenkostenabrechnungen, z. B. für mehrere Gebäude, oder ggf. erforderliche Umsatzsteuer-Auswertungen sind Zuschläge zu kalkulieren. Deren Höhe wird jede Verwaltung individuell bestimmen müssen. Ob dies dann auch durchsetzbar ist, regelt leider immer noch der Markt, wobei auch Qualität und Ruf einer Verwaltung eine Rolle spielen.

Klare Regelungen sollten Verträge zur Mietverwaltung für die Vergütung der folgenden Tätigkeiten enthalten: Koordination von Arbeiten zu Modernisierungen, Umbauten und Wohnungssanierungen sowie der Aufwand im Falle von Rechtsstreitigkeiten. Seit der rechtlichen Klarstellung des Besteller-Prinzips sollte die Vermarktung von Wohnraum durch den Verwalter zudem mit einem Sonderhonorar abgedeckt werden. Dies zumal Verwalter ohnehin in den Vermietungsprozess eingebunden sind – von der Erstbesichtigung zur Feststellung des Renovierungsbedarfs bei Kündigung über die Beauftragung und Koordination erforderlicher Arbeiten bis hin zur Übergabe und Zustandsdokumentation der Wohnung an einen neuen Mieter. Warum nicht gegen Sonderhonorar gleich auch die Vermietung übernehmen? Insbesondere angesichts der inzwischen sehr guten Software-Lösungen, die den Prozess nahezu vollständig digital abbilden und den erforderlichen Aufwand minimieren. Eine Pauschale pro Mieterwechsel sollte man trotzdem vereinbaren, denn die oben erwähnten Zusatzaufgaben sind ja zu erledigen.

Der Rest ist gutes Controlling

Soviel zur Kalkulation der Einnahmen. Wie verhält es sich aber mit den Kosten? Wo stecken Einsparpotenziale, welche Aufgaben kann man z. B. an den Hausmeister delegieren, wie erfolgt die Kommunikation mit Mietern? Auch hier heißt das Stichwort „Digitalisierung“. Gerade Kommunikationsprozesse lassen sich heute weitestgehend automatisieren. Schadensmeldungen und Anfragen laufen bequem kanalisiert über Online-Portale oder die eigene Mieter-App. So werden sie gleich zu qualifizierten Datensätzen aufbereitet, die zu beauftragende Handwerksbetriebe hinreichend instruieren und das Tagesgeschäft der Verwaltung deutlich entlasten. Auch die Buchhaltung lässt sich häufig deutlich effizienter gestalten: Die Spannweite der pro Fachkraft abzuwickelnden Einheiten reicht von 1 000 bis 2 500. Eine Verwaltung mit 2 500 betreuten Einheiten könnte also allein 1,5 Buchhalter einsparen, bei einem durchschnittlichen Jahresgehalt von 50.000 Euro also jährlich 75.000 Euro Personalkosten, somit 2,50 Euro pro verwalteter Mieteinheit, in der Regel zehn Prozent der Verwaltungsgebühren! Das A und O ist hier ein stringentes Controlling. Also packen wir die Würfel lieber zurück in die Schublade und widmen uns stattdessen lieber der vernünftigen Kalkulation unserer Vergütung.

Vereinbarungssache

Welche Aufgaben in der Immobilienverwaltung wie vergütet werden, ist eine Frage der Vereinbarung. Die juristische Betrachtung.

Bei der Verwaltung von Immobilien handelt es sich um eine qualifizierte Dienstleistung, welche je nach Art der Verwaltung unterschiedliche Anforderungen an den Umfang dieser Tätigkeit stellt und deren Komplexität und Umfang vielfach unterschätzt wird. Professionelle Immobilienverwaltung bedeutet regelmäßig die Erbringung der Verwalterleistung durch qualifizierte Mitarbeiter. Die Verwaltervergütung wird durch die vom Auftraggeber des Verwalters erwartete Güte und den Leistungsumfang der umfassenden und nachhaltigen Verwaltung seines Vermögens bestimmt.

Der Vergütungsanspruch

Die Höhe des Vergütungsanspruchs eines Verwalters für ein Mietobjekt ist, außer für Sonderfälle, nicht geregelt. Bei der Tätigkeit des Mietverwalters handelt es sich um eine auftragsbezogene Geschäftsbesorgung, zumeist für den Eigentümer der Immobilie. Der Geschäftsbesorgungsvertrag ist in §§ 662 ff. BGB geregelt und gilt gleichermaßen für die Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum sowie auch von Sondereigentum.

Nach § 662 BGB hat der Verwalter als Auftragnehmer ein ihm vom Auftraggeber übertragenes Geschäft für diesen unentgeltlich zu besorgen. Erfasst sind grundsätzlich „sämtliche Tätigkeiten eines Verwalters, welche dieser aufgrund eines Auftrages in fremdem Interesse leistet". Hiervon zu unterscheiden ist die entgeltliche Geschäftsbesorgung nach § 675 BGB, deren Begriff hinsichtlich der Art der Tätigkeit enger gefasst ist. Eine Geschäftsbesorgung i. S. d. § 675 BGB wird in der Rechtsprechung als „jede aufgrund eines Auftrages übernommene selbständige Tätigkeit wirtschaftlicher Art zur Wahrung fremder Vermögensinteressen" definiert (BGH, NJW-RR 2004, 989) und ist meist auf rechtsgeschäftliches Handeln gerichtet. Die entgeltliche Geschäftsbesorgung i. S. d. § 675 BGB erfordert eine selbstständige Tätigkeit, welche drei wesentliche Merkmale erfüllen muss. Die Beauftragung muss dem Verwalter als Geschäftsbesorger

- Raum für eigenverantwortliche Überlegungen und Willensbildungen lassen,
- wirtschaftlicher Art sein und
- Bezug zum Vermögen des Auftraggebers haben.

Erfasst sind über die Verweisung auf die Vorschriften zum Dienstvertrag (§§ 611 ff. BGB) und zum Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB) auch rechtsgeschäftsähnliche und tatsächliche Handlungen des Verwalters.

Die vertragliche Regelung

Allgemeine Vergütungsansprüche (§§ 675 Abs. 1, 612, 632 BGB): Vergütungsansprüche ergeben sich aufgrund der Verweisung in § 675 Abs. 1 BGB auf die dienst- und werkvertraglichen Regelungen für Leistungen mit dienstvertraglichem Charakter aus § 612 BGB sowie für Leistungen mit werkvertraglichem Charakter aus § 632 BGB. Danach können, sofern keine besonderen Vorgaben bestehen, die Leistungen des Mietverwalters sowie dessen Vergütung frei vereinbart werden. Entsprechende Vereinbarungen sollten im Verwaltervertrag transparent und eindeutig geregelt werden. Es bedarf der Angabe der jeweiligen Vergütung und Leistungsbeschreibung (Vergütungsstruktur) sowohl in Netto- als auch in Bruttopreisen, um die Bestimmungen der Preisangabenverordnung einzuhalten. Für besondere Leistungen können entsprechende Preise festgelegt werden.

DER AUTOR

MARKUS SCHEIDWEILER
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.kanzlei-scheidweiler.de

Besondere gesetzliche Regelungen: Für besondere Fälle der Verwaltung fremden Vermögens bestehen u. a. folgende Vergütungsregelungen:

- Testamentsvollstreckung nach § 2221 BGB: Die Vergütung muss angemessen sein, sofern der Erblasser keine andere Bestimmung getroffen hat.

- Nachlassverwaltung in entsprechender Anwendung von § 1915 Abs. 1 S. 2 BGB nach den Vorschriften des Vormünder- und Betreuungsvergütungsgesetz (VBVG). § 3 VBVG regelt bestimmte Stundensätze.

- Zwangsverwaltung einer Immobilie nach §§ 869 ZPO, 146 Abs. 1 ZVG: Die Vergütung erfolgt nach Maßgabe der §§ 17 – 21 der Zwangsverwalterverordnung (ZwVwV). Nach §§ 17, 18 ZwVwV beträgt die Vergütung in der Regel zehn Prozent des für den Zeitraum der Verwaltung an Mieten oder Pachten eingezogenen Bruttobetrags und für vertraglich geschuldete, nicht eingezogene Mieten oder Pachten 20 Prozent der Vergütung, die der Verwalter erhalten hätte, wenn diese Mieten eingezogen worden wären.

- Verwaltung einer Immobilie im Insolvenzverfahren nach der Insolvenzordnung (InsO): Nach den Vorschriften der Insolvenzrechtlichen Vergütungsverordnung (InsVV) erfolgt die Berechnung nach dem Wert der Insolvenzmasse, zu welcher auch eine Immobilie gehört (§ 1 Abs. 1 InsVV).

Wenn keine Vereinbarung besteht

Wenn die Höhe der Vergütung nicht bestimmt ist, gilt beim Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart (z. B. §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2, 2221 BGB). Eine übliche Vergütung ist definiert als „die nach einer festen Übung für gleiche oder ähnliche Dienstleistungen an dem betreffenden Ort mit Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse gewöhnlich gewährte Vergütung". Sie ist in der Regel nicht ein fester Betrag oder Satz, sondern eine Spanne (BGH, NJW 2006, 2472).

Die Höhe der Vergütung

Der Verwalter hat für die Bestimmung der Höhe der zu vereinbarenden Vergütung seiner Tätigkeit deren Umfang und Komplexität, die Qualifizierung der Mitarbeiter sowie regionale Umstände zu beachten. Wichtig ist die

Qualifikation und Qualität der Verwaltung erfordern **angemessene Vergütung.**

richtige Kalkulation und Vermarktung. Im Rahmen der Kalkulation sollten u. a. folgende Tätigkeiten unbedingt berücksichtigt werden: Sachbearbeitung, Korrespondenz, Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Rechnungs- und Belegprüfung, Jahresabrechnung, Reporting, Angebote und Aufträge, Handwerker, Abnahmen, Ortstermine, Hausmeister, Telefonate und Fahrten. Über das Leistungsverzeichnis hinaus sind die Qualitäten des Verwaltungsunternehmens preisbestimmend. Eine hohe Mitarbeiterqualifikation und intensive Betreuung der Immobilie sind nur zu einem angemessenen Preis möglich. Auch die Größe des Unternehmens und die Dauer der Marktzugehörigkeit sind preisbildende Aspekte.

Orientierungspunkte

Als Orientierungshilfe für die Bestimmung der Höhe der Vergütung können z. B. die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV), das VBVG, die ZwVwZ, die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) oder das Gesetz über die Vergütung der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (RVG) dienen. Nach § 41 Abs. 2 II. BV können jährlich knapp 280 Euro als Verwaltervergütung angesetzt werden. Gemäß § 3 VBVG kann, je nach Grad der Ausbildung, ein Stundensatz von 19,50 bis 33,50 Euro angesetzt werden, in Anlehnung an § 18 ZwVwV ebenso eine prozentuale Beteiligung.

Wie dem DDIV-Branchenbarometer bezüglich der Höhe der Verwaltervergütung und den Vergütungsstrukturen zu entnehmen ist, zahlen Eigentümer für die Verwaltung von Mietshäusern im Schnitt je nach Region und Größe der Anlage zwischen 17,50 und 25 Euro netto pro Einheit und Monat. In der Praxis üblich ist danach auch eine prozentuale Vergütung von durchschnittlich 4,5 bis 5,5 Prozent der jährlich erzielten Mieteinnahmen.

Auftrag erfüllt?

Die Vermietung von Wohnungen im Auftrag des Eigentümers birgt einige Haftungsfallen. Hier ist Sorgfalt geboten.

Wer die Verwaltung eines vermieteten Anwesens übernimmt, ist verpflichtet, die Vermögensinteressen des Auftragsgebers in Bezug auf die Immobilie sorgfältig, sachkundig, loyal und ertragsorientiert wahrzunehmen (AG Lichtenberg, Urteil vom 18.7.2007, Az. 3 C 19/07). Eine Verletzung dieser Verpflichtung kann eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber, aber auch gegenüber Behörden oder Dritten nach sich ziehen. Typische Tätigkeiten im Bereich der Mietverwaltung sind die Suche und Auswahl geeigneter Mieter sowie der Abschluss von Mietverträgen. Mögliche Fehler und die daraus resultierende Haftung des Verwalters im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen sollen hier näher betrachtet werden.

Haftung gegenüber dem Auftraggeber

Grundsätzlich gilt, ob und inwieweit ein Verwalter gegenüber dem Auftraggeber haftet, richtet sich nach den Regelungen im Verwaltervertrag. Dort ist aufgeführt, welche Pflichten der Verwalter hat und wie er diese erfüllen kann. Wenn zu den übernommenen Aufgaben auch die Anwerbung von Mietern sowie der Abschluss der Mietverträge gehört, haftet der Verwalter gegenüber dem Vermieter, wenn er die Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nicht beachtet (OLG Saarbrücken, Urteil vom 12.2.2004, Az. 8 U 102/03).

In zwei typischen Fallkonstellationen sind Verwalter bereits zu Schadensersatzzahlungen an ihre Auftraggeber verurteilt worden: bei Fehlern in Bezug auf die Auswahl der Mieter und bei Verwendung unwirksamer Klauseln im Mietvertrag.

Unterlassene Bonitätsprüfung

Der Verwalter einer Mieteinheit ist verpflichtet, finanziell zuverlässige Mieter auszuwählen. Hierzu gehört nach aktueller Rechtsprechung, dass sich der Verwalter eine Selbstauskunft und aktuelle Lohnbescheinigungen vorlegen lässt (AG Lichtenberg, wie oben). Hier stehen Vermieter und mit ihnen Verwalter vor der Frage: Welche Auskünfte zur Bonität dürfen in der Selbstauskunft verlangt werden?

Derzeit und gerade auch in diesem Zusammenhang wird viel über Datenschutz und die Auswirkungen der Datenschutzgrundverordnung, die am 25.5.2018 in Kraft tritt, diskutiert. Der Verwalter steht hier im Spannungsfeld zwischen den Interessen des Vermieters, der möglichst viel über seine Mieter erfahren möchte, damit eine belastbare Prognose über den Verlauf des Mietverhältnisses abgegeben werden kann,

DIE AUTORIN

KATHARINA GÜNDEL
Die Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht ist in der Kanzlei Groß Rechtsanwälte tätig.
www.ragross.de

und den Interessen der Mieter, die ihre persönlichen Daten nicht unbedingt preisgeben wollen.

Die Datenschutzbehörden haben bereits im Jahr 2014 eine Stellungnahme zu Selbstauskünften von Mietern abgegeben. Zumindest die dort aufgeführten Fragen darf der Vermieter bei einem konkreten Anmietungswunsch stellen: nach einem eröffneten Insolvenzverfahren, nach der Abgabe einer Vermögensauskunft in den letzten drei Jahren, nach Räumungstiteln sowie Mietrückständen in den letzten fünf Jahren und nach Arbeitgeber, Beruf sowie den Einkommensverhältnissen. Der Vermieter darf bei der Entscheidung für einen bestimmten Mietinteressenten dann Nachweise zu den Einkommensverhältnissen verlangen. Dazu gehören Lohn- oder Gehaltsabrechnungen, ein Kontoauszug oder auch ein Einkommenssteuerbescheid, wobei nicht erforderliche Angaben geschwärzt werden können. Wenn der Vermieter all dies darf, dann hat der Verwalter all dies auch zu tun. So kann er seiner Verpflichtung nachkommen, finanziell zuverlässige Mieter auszuwählen.

Was passiert nun, wenn der Verwalter all dies nicht getan hat oder sich aus den Auskünften eine mangelnde Bonität ergibt und der ausgewählte Mieter tatsächlich keine Miete zahlt? In diesem Fall kommt eine Haftung des Verwalters gegenüber dem Vermieter auf Zahlung des Mietausfalls und der Rechtsverfolgungskosten in Betracht. Hier ist aber genau zu prüfen, ob tatsächlich eine Pflichtverletzung begangen wurde und ob ein Schaden entstanden ist.

Wenn es tatsächlich keine solventen Mitbewerber um die Wohnung gab und diese sonst leer gestanden hätte, hätte der Vermieter auch keine Mieteinnahmen erhalten. Ihm ist also durch den Mietausfall kein Schaden entstanden. In einer solchen Konstellation ist es aber denkbar, dass die Kosten für eine Räumungsklage und die Räumung der Wohnung als Schaden angesehen werden.

Der Verwalter haftet nicht, wenn der Vermieter der Vermietung zustimmt, obwohl er weiß, dass die Bonität nicht ausreichend geprüft wurde oder die Auskünfte negativ waren. Eine Haftung scheidet ebenso aus, wenn im Verwaltervertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass der Verwalter sich keine Nachweise über die Einkünfte vorlegen lassen muss.

Verwendung unwirksamer Vertragsklauseln

Eine weitere Haftungsfalle besteht in der Verwendung von unwirksamen Klauseln im Mietvertrag. Das Kammergericht in Berlin hatte im Jahr 2006 einen Fall zu entscheiden, in dem ein Hausverwalter in einer großen Zahl von Mietverträgen aus den Jahren 2001 bis 2005 die Endrenovierung mit unwirksamer Klausel vereinbart hatte. Der BGH hatte bereits am 3.6.1998 entschieden, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum unwirksam ist, nach der ein Mieter dazu verpflichtet ist, Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben. Im oben genannten Fall vor dem Kammergericht brauchten die Mieter daher gar nicht zu renovieren, sodass der Vermieter die Kosten für die Renovierungen aufbringen musste. Diese Kosten konnte der Vermieter vom Hausverwalter ersetzt verlangen. Das Kammergericht sah in der Verwendung der unwirksamen Klausel eine schuldhafte Pflichtverletzung der Hausverwaltung.

Etwas anderes gilt, wenn eine Klausel verwandt wird, die allgemein als wirksam angesehen wird, sich aber im Laufe des Mietverhältnisses per geänderter Rechtsprechung als unwirksam erweist. Mit der Verwendung einer solchen Klausel handelte der Verwalter nicht schuldhaft, denn er konnte ja nicht wissen, dass sie unwirksam wird.

Haftung für Fehlbelegungen

Denkbar ist auch die Haftung des Verwalters gegenüber Behörden – wenn er für eine Wohnung mit Belegungsbindung einen Mieter aussucht, der die Voraussetzungen nicht erfüllt, also nicht wohnberechtigt ist. Das Verwaltungsgericht Münster hat entschieden, den Hausverwalter zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe heranzuziehen (nach § 26 WFNG NRW), wenn er eine Wohnung mit Belegungsbindung an Mieter ohne Wohnberechtigungsschein vergibt. Obwohl der Verwalter hier eingewandt hatte, dass der Vermieter der richtige Adressat für diesen Behördenbescheid sei, sah das Verwaltungsgericht Münster dies anders und wies die Klage der Hausverwaltung gegen die Bescheide ab (Urteil vom 29.8.2013, Az. 5 K 2522/12).

FAZIT

Regelmäßige Fortbildung und genaues Arbeiten sind für Hausverwalter unabdingbar. Nur so kann verhindert werden, dass der Verwalter für Fehler bei der Vermietung haftet. Eine solche Haftung kommt nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber anderen Personen in Betracht.

Endlich Ruhe!?

Das leidige Thema Schönheitsreparaturen macht immer wieder Probleme, die aber lösbar sind.

Jeder Verwalter weiß nach den leidvollen Erfahrungen der letzten zehn Jahre, wie eine wirksame Renovierungsklausel formuliert werden muss. Der Satz: „Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit aus." ist völlig ausreichend. Inhalt und Fälligkeit der so begründeten Pflicht des Mieters ergeben sich aus feststehenden Grundsätzen.

Dennoch macht das Thema immer wieder Probleme. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Verpflichtung des Mieters ist nämlich die Übergabe einer jedenfalls nicht renovierungsbedürftigen Wohnung. Renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Ist diese vom BGH stammende abstrakte Bewertung nun wirklich hilfreich? Sie lässt viel Spielraum und ist einer mathematischen Lösung, etwa: Fenster + Türen ungestrichen = renovierungsbedürftig, nicht zugänglich. Deshalb braucht die Praxis Orientierungspunkte.

Augen auf bei der Gesamtschau

Zunächst sollte die notwendige Gesamtschau nicht dazu verleiten, über Gebrauchspuren hinwegzusehen. Insbesondere sollte es kein Maßstab sein, ob die letzte Renovierung erst vor Kurzem durchgeführt wurde. Denn der Zeitablauf ist für die Frage, ob erhebliche Gebrauchsspuren vorliegen, uninteressant. Im Leerzustand aber zeigen sie sich oft an Wänden, wo Schränke oder Regale standen oder Bilder hingen. Fallen sie ins Auge, sind sie erheblich. Das Gleiche gilt für Lackabplatzungen an Holz- oder Eisenwerk, selbst wenn die übrige Wohnung frisch renoviert ist.

Insoweit sollte sich der Verwalter beim Betrachten der Wohnung die Frage stellen, ob er selbst dort sofort mit dem Wohnen beginnen würde, oder ob er – und sei es nur an der ein oder anderen Stelle – (Teil-) Renovierungsleistungen für notwendig hält. Ist Letzteres der Fall, sollte im Zweifel (Teil-) Renovierungsbedürftigkeit angenommen werden. Zu bewerten ist nicht mit Blick durch die Vermieterbrille, sondern mit gesundem Menschenverstand. Denn es hilft wenig, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses ein Auge zugedrückt wird, am Ende der Mietzeit aber alle große Augen machen.

DER AUTOR

DR. KLAUS LÜTZENKIRCHEN
Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Lehrbeauftragter an der TH Köln.
www.ld-ra.de

Der finanzielle Ausgleich
Bleiben Zweifel und/oder will der Mieter sich die Wohnung selbst herrichten, kann ein finanzieller Ausgleich vereinbart werden – eine Art Vergütung dafür, dass er die Renovierung im notwendigen Umfang zu Beginn des Mietverhältnisses selbst durchführt. Bisher hat der BGH nur bestimmt, dass dieser Ausgleich angemessen sein muss. Ob sich die Vergütung aber an den konkreten Aufwendungen des Mieters orientiert oder an den Ersparnissen des Vermieters, ist noch ungeklärt. Die besseren Gründe sprechen für eine objektive Betrachtung. Denn der Vermieter müsste eigentlich die Renovierung erbringen und über die Miete finanzieren. Deshalb muss sich der finanzielle Vorteil für den Mieter, z. B. in Form einer mietfreien Zeit, etwa in der Höhe bewegen, der dem (ersparten) Aufwand des Vermieters entspricht.

Im Zweifel sollte der Verwalter dazu einen Kostenvoranschlag einholen. Denn die Renovierungspflicht wird meistens am Ende der Mietzeit streitig. Bis dahin werden sich die Preise verändert haben und es wird sich vor allem anhand des Zustandes kaum noch ermitteln lassen, ob die ausgeführten Leistungen ausreichend waren. Liegt aber ein konkreter Kostenvoranschlag vor, kann im Zweifel durch den Handwerker bewiesen werden, welche Maßnahmen notwendig waren.

Natürlich gibt es auch andere Wege der „Beweissicherung", per Foto, Video etc. Bei aller Einigkeit mit dem Mieter sollte bedacht werden, dass für ihn am Ende der Mietzeit oft jeder Cent zählt – eine Situation, in der auch Freundschaften zu Bruch gehen können.

Klauseln, die ins Gegenteil umschlagen
Wer mit alledem nichts zu tun haben will, sollte auf keinen Fall einen Mietvertrag verwenden, in dem geregelt ist: „Der Vermieter führt keine Schönheitsreparaturen durch." Vor solchen Vertragsmustern muss deshalb gewarnt werden, weil sie das genaue Gegenteil bewirken: Die Klausel ist nämlich unwirksam und führt zur Anwendung des Gesetzes (§ 306 BGB). Danach ist der Vermieter für die Erhaltung der Mietsache verantwortlich. Die Renovierungspflicht ist Teil dieser Erhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB), diese wiederum eine Hauptpflicht. Von Hauptpflichten kann durch Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht abgewichen werden. Eine solche Abweichung wird aber mit der zitierten oder einer Klausel ähnlichen Inhalts herbeigeführt.

Pflicht übernehmen, samt Vergütung!
Stattdessen sollte der Vermieter die Renovierungspflicht übernehmen und sich diese Leistung vergüten lassen. Letzteres kann nach Rechtsprechung des BGH in Form eines Zuschlages erfolgen, der neben Grundmiete und Vorauszahlungen auf Betriebskosten in der Gesamtmiete zusätzlich ausgewiesen ist. Weist der Mietvertrag dann noch ausdrücklich aus, dass der Vermieter die Renovierung ausführt, liegt eine eindeutige Regelung vor.

Der Renovierungszuschlag
Zur Bestimmung der Höhe des Zuschlages kann sich der Verwalter an dem in § 28 Abs. 4 II. BV angegebenen Wert für die Renovierungspflicht des Vermieters in preisfreiem Wohnraum orientieren. Er beträgt aktuell immerhin 10,53 Euro/qm/Jahr, also bei einer 70 qm großen Wohnung 737,10 Euro pro Jahr bzw. 61,43 Euro monatlich. Nach fünf Jahren hat der Vermieter damit 3.685,50 Euro erhalten. Wenn in einer solchen Konstellation der Mieter nun die Renovierung verlangt, kann der Vermieter ihm anbieten: Wenn Sie vollständig renovieren, bekommen Sie die bisher bezahlten Beträge zurück.

Prüfen Sie selbst, wie oft Sie zur Renovierung einer Wohnung ausrücken mussten, weil in der Tagesschau wieder von einem „die Rechte des Mieters stärkenden" Urteil des BGH berichtet wurde. Die Fälle aus den letzten zehn Jahren werden sich an den Fingern einer Hand abzählen lassen. Denn auch Mieter halten am Irrglauben fest, ihre Renovierungspflicht ergebe sich aus dem Gesetz.

Die Win-Win-Situation
Die Erfahrung zeigt, dass es keinen Unterschied macht, ob sich aus einer unwirksamen Renovierungsklausel die Pflicht des Vermieters zur Renovierung aus dem Gesetz ergibt, oder er per Vereinbarung von vornherein dazu verpflichtet ist. Und wenn: Der Mieter erhält nach fünf Jahren einen Betrag zurück, den er jedenfalls in dieser Höhe nicht benötigt, um die Renovierung selbst auszuführen. Kaum vorstellbar, dass er diesen Vorschlag ablehnt!

Tut er es wider Erwarten doch und fordert die Renovierung durch den Vermieter: Das Geld für die Leistung hat dieser doch schon vereinnahmt. Sollte es im Einzelfall nicht reichen, um den Handwerker zu bezahlen, bleiben die Einnahmen von den anderen Mietern, die sich nicht gemeldet haben.

Ein weiterer Nebeneffekt: Sobald der Zuschlag ausgewiesen ist, passt die Miete nicht mehr in die Mietstruktur, auf der die herkömmlichen Mietspiegel aufbauen. Den Mietspiegel braucht der Mieter aber i. d. R., um einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse darzulegen.

Wer zahlt was?

Was ist bei der Verteilung der Betriebs- und Nebenkosten auf Mieter einer Eigentumswohnung zu beachten?

Bei der vermieteten Eigentumswohnung ist der vermietende Eigentümer Adressat der WEG-Abrechnung. Die Belastungen daraus will er über den Mietvertrag an den Mieter weitergeben. So steht der vermietende Eigentümer nicht nur in zwei unterschiedlichen Rechtsverhältnissen, es gelten auch zwei verschiedene Abrechnungssysteme.

Im Wohnungseigentumsrecht dienen Ansprüche aus Wirtschaftsplan/Sonderumlage sowie Jahresabrechnung der Finanzausstattung der Gemeinschaft. Diese einzelnen Ansprüche werden durch Beschlüsse auf Grundlage von § 28 Wohnungseigentumsgesetz begründet. Den maßgeblichen unter diesen Ansprüchen stellt in aller Regel der Beschluss über den Wirtschaftsplan dar. Dagegen hat der Beschluss über die Jahresabrechnung lediglich die Funktion, den Beschluss über den Wirtschaftsplan im Umfang der sogenannten Abrechnungsspitze zu ergänzen oder zu reduzieren.

Im Mietrecht kommt der Abrechnung eine ganz andere Bedeutung zu. Hier ist das gesetzliche Leitbild die Inklusivmiete. Soweit diese gilt, bedarf es keiner Abrechnung. § 556 BGB ermöglicht es aber, dass die Vertragsparteien dem Vermieter einen Ausgleichsanspruch für ihn treffende Betriebskosten gegen den Mieter einräumen: Es sind für das laufende Jahr Vorschüsse zu vereinbaren, danach ist abzurechnen, um den Inhalt des mietvertraglichen Anspruchs zu fixieren. Grundlage für einen Anspruch auf Betriebskosten ist aber nicht die Abrechnung, sondern der Mietvertrag. Maßgeblich für die Kostenverteilung ist daher auch bei der vermieteten Eigentumswohnung die mietvertragliche Regelung.

Die Abrechnungspositionen

Bei der Gestaltung des Mietvertrags sind dazu allerdings die Unterschiede der einzelnen Arten von Abrechnungspositionen zu berücksichtigen. So trifft die Grundsteuer allein den vermietenden Eigentümer persönlich, diese läuft also nicht über die Wohnungseigentümergemeinschaft. Insoweit muss dem Vermieter daran gelegen sein, seine Kosten aus dem Grundsteuerbescheid weiterzureichen.

Die Jahresabrechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer enthält eine Reihe von Kostenpositionen, die nach § 2 Nr. 2 – 17 Betriebskostenverordnung ihrer Art nach umlegbar sind. Innerhalb dieser Posten nehmen die Kosten für Heizung und Warmwasser eine Sonderstellung ein, weil ihre Verteilung in der Heizkostenverordnung geregelt ist. Weiter lässt sich zwischen verbrauchsunabhängigen Kosten sowie solchen unterscheiden, bei denen der Verbrauch erfasst und danach umgelegt wird (ggf. Kaltwasser, Müll). Schließlich wird die Jahresabrechnung sonstige Positionen enthalten, die aufgrund des Mietvertrags nicht umgelegt werden dürfen, etwa Kosten für die Instandhaltung.

Die Mietvertragsgestaltung

Bei der Gestaltung des Mietvertrages muss dem vermietenden Eigentümer daran gelegen sein, alle umlegbaren Kosten weiterzugeben, die ihm die rechtsfähige Gemeinschaft berechnet. Regelmäßig versucht der vermietende Eigentümer, diese Weiterbelastung zu erreichen, indem er den Umlageschlüssel, der unter den Wohnungseigentümern gilt, auch

DER AUTOR

PROF. DR. FLORIAN JACOBY
Der Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht der Universität Bielefeld ist Direktor der dortigen Forschungsstelle für Immobilienrecht.

mit dem Mieter vereinbart. Soweit also etwa unter den Eigentümern Kosten wie die für Kaltwasser nach Maßgabe von § 16 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz im Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilt werden, vereinbart der Vermieter mit dem Mieter Entsprechendes im Mietvertrag. Die Vereinbarung eines solchen Schlüssels erleichtert der BGH dem Vermieter dadurch, dass er ihm erlaubt, sich im Mietvertrag vorzubehalten, den anzuwendenden Umlageschlüssel erst mit der ersten Abrechnung festzulegen (BGH, Urteil vom 5.11.2014 – VIII ZR 257/13). Probleme entstehen für den vermietenden Eigentümer freilich spätestens dann, wenn die Eigentümer nach § 16 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz einen Beschluss zur Änderung der Kostenverteilung treffen. Im Mietvertrag indessen kann der Vermieter diese Änderung nicht ohne Weiteres vollziehen. Denn § 556a Abs. 2 BGB gibt dem Vermieter ein einseitiges nachträgliches Änderungsrecht allein zu dem Zweck, einen verbrauchsabhängigen Schlüssel einzuführen.

Viel einfacher wäre es für den Vermieter, wenn er im Mietvertrag vereinbaren würde, dass er nicht einen Anteil der für das gesamte Grundstück anfallenden Kosten umlege, sondern lediglich die für die vermietete Wohnung. Einschlägige Abrechnungseinheit wäre dann eben nicht das Grundstück, sondern allein die dem Vermieter gehörende vermietete Wohnung. Inwieweit eine solche Gestaltung zulässig ist, ist richterlich noch nicht geklärt. Für die individuell anfallende Grundsteuer hält der BGH einen solchen Umlageansatz allerdings gar für geboten. Insoweit bedürfe es keines Umlageschlüssels (BGH, Beschluss vom 13.9.2011 – VIII ZR 45/11 Rn. 7). Und auch darüber hinaus lässt der BGH dem Vermieter Spielraum. Außerhalb des Anwendungsbereichs zwingender gesetzlicher Regelungen komme eine Abrechnung nach dem sogenannten Abflussprinzip (d. h. Umlage der Kosten, mit denen der Vermieter selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird) grundsätzlich genauso in Betracht (BGH, Urteil vom 30.4.2008 – VIII ZR 240/07 Rn. 18), wie es dem Vermieter überlassen werden kann, die Abrechnungseinheit nach billigem Ermessen zu bestimmen (BGH, Urteil vom 20.10.2010 – VIII ZR 73/10 Rn. 17). Angesichts dieses vom BGH den Vertragsparteien zu Recht gelassenen Spielraums sprechen die besseren Argumente dafür, die Umlage der dem Eigentümer konkret entstehenden Kosten zuzulassen. Gerade bei langfristigen Mietverhältnissen erscheint diese Gestaltung als billig. Darüber hinaus ist es grundsätzlich auch nicht unbillig, im Falle häufiger Mieterwechsel den wechselnden Mietern die daraus resultierenden Risiken aufzubürden. Schließlich wird der Mieter durch das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 S. 1 Halbs. 2 BGB geschützt.

Maßgeblich für die **Abrechnung mit Mietern** ist für den Vermieter der **Mietvertrag.**

Die Heizkostenverordnung schreibt freilich eine Abrechnung der tatsächlich im Abrechnungszeitraum angefallenen Kosten, also eine Abrechnung nach dem sogenannten Leistungsprinzip, zwingend vor. Der Vermieter darf sich mithin keinesfalls auf die Abrechnung der von ihm im Abrechnungszeitraum gezahlten Beträge beschränken, sondern er muss die Verbrauchswerte zugrunde legen. Allerdings muss auch die Abrechnung unter den Eigentümern nach Heizkostenverordnung erfolgen.

Die Erstellung der Mietabrechnung

Bei der Erstellung der Abrechnung ist der vermietende Eigentümer an den von ihm geschlossenen Mietvertrag gebunden. Er muss so abrechnen, wie dieser es vorsieht. Der vermietende Eigentümer ist auch dafür verantwortlich, sich die erforderlichen Unterlagen für diese vertragsgemäße Abrechnung zu besorgen. Unlängst hat der BGH es dem vermietenden Eigentümer verwehrt, sich darauf zu berufen, er könne nicht abrechnen, solange der WEG-Verwalter keine Abrechnung vorlegt (BGH, Urteil vom 25.1.2017 – VIII ZR 249/15). Daher droht dem vermietenden Eigentümer der Nachforderungsausschluss nach Ablauf der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB auch dann, wenn keine WEG-Abrechnung vorliegt.

Die Betriebskostenabrechnung

Welche Anforderungen muss sie erfüllen, um wirksam zu sein?

Der Vermieter, der vom Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten empfangen hat, ist gesetzlich verpflichtet, darüber abzurechnen (§ 556 Abs. 3 BGB). Er hat dazu eine formell ordnungsgemäße und inhaltlich richtige Abrechnung vorzulegen. Verlangt wird regelmäßig eine gedanklich und rechnerisch nachvollziehbare Aufstellung. Sowohl die Einzelangaben als auch die Abrechnung selbst müssen klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein.

Formelle Anforderungen

Der Bundesgerichtshof hat über Jahrzehnte eine ständige Rechtsprechung entwickelt, welche Mindestangaben eine Abrechnung über die Betriebskosten enthalten muss:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und (soweit erforderlich) Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters,
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Mit diesen Informationen kann der Mieter überprüfen, ob die ihm in Rechnung gestellten Kosten dem Grunde nach umlagefähig sind, ob der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde und die für die Abrechnungseinheit angesetzten Gesamtkosten der Höhe nach für ihn plausibel sind, oder ob er Anlass sieht, die Richtigkeit der angesetzten Kosten durch eine Einsicht in die Belege zu überprüfen. Werden diese Angaben in der Abrechnung gemacht, gilt die Abrechnung als erteilt, auch wenn die Angaben inhaltlich falsch sein sollten. Mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung wahrt der Vermieter die Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 S. 3 BGB.

Zweck der Abrechnung ist es, dass der Mieter allein schon durch die Darstellung darin in die Lage versetzt wird, die Berechnung und damit letztlich den Anspruch des Vermieters gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Dabei ist stets auf das durchschnittliche Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters abzustellen. Bei den anzugebenden Gesamtkosten hat der BGH in der Vergangenheit die strenge Ansicht vertreten, dass nicht umlagefähige Positionen herauszurechnen und in der Abrechnung offen darzulegen waren. Fehler oder unzureichende Angaben machten die Abrechnung bereits formell unwirksam.

Anforderungen an Angabe der Gesamtkosten gelockert

Diese strengen Anforderungen zum offenen Abzug nicht umlagefähiger Positionen hat der BGH inzwischen aufgegeben. Nach den neuen Grundsätzen des BGH (Urteil vom 20.1.2016, Az. VII ZR 93/15) ist der Vermieter nicht mehr gezwungen, diejenigen Zwischenschritte offenzulegen, um aus das Kalender-

DER AUTOR

VOLKER GRUNDMANN
Der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht der Berliner Kanzlei Grundmann Immobilienanwälte ist juristischer Berater und Vorstandsmitglied des VDIV Berlin-Brandenburg.
www.immorecht.net

jahr übergreifenden Abrechnungen eines Versorgers die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten zu ermitteln. Das Gleiche gilt für die Vorverteilung von Gesamtkosten einer Mehrgebäude-Anlage.

Ohnehin kann der Mieter aus der Abrechnung regelmäßig nicht alle Rechenschritte ablesen, die zu ihrer Erstellung erforderlich waren. Denn auch die Einzelbeträge einer Kostenposition (etwa die Einzelbeträge mehrerer in den Abrechnungszeitraum fallenden Rechnungen, die der Vermieter vom Versorger oder sonstigen Dritten seinerseits erhalten hat) müssen nicht angegeben werden. Der Mieter bleibt letztlich auf eine Einsicht in die Belege verwiesen, um (selbst) die Zusammensetzung einzelner Abrechnungspositionen nachzuvollziehen und zu überprüfen.

Die entstandenen Kosten sind in übersichtlicher Weise zusammenzustellen. Die Aufstellung orientiert sich an den Kostenarten des Betriebskostenkatalogs in § 2 BetrKV. Nur eng zusammenhängende Kosten können in einer Position zusammenfasst werden. Der Mieter muss der Abrechnung entnehmen können, auf welche Weise (mit welchem Umlageschlüssel) der auf ihn entfallende Kostenanteil ermittelt worden ist und welche Beträge im Abrechnungsjahr auf ihn entfallen. Der Umlageschlüssel ist vereinfacht gesagt der Rechenweg von den Gesamtkosten zu den Einzelkosten des Mieters. Entscheidend ist allein, ob sich die Verteilung der Betriebskosten ohne gedankliche und rechnerische Schwierigkeiten aufgrund der in der Abrechnung angegebenen Werte nachvollziehen lässt.

Für die formelle Wirksamkeit ist es ausreichend, dass für den Mieter erkennbar ist, welche Bezugsgrößen (z. B. Flächen, Verbräuche) im Rahmen der Kostenverteilung in ein Verhältnis zueinander gesetzt werden. Wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Wenn die Betriebskosten vom erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind sie nach einem Verbrauchs- oder Verursachungsmaßstab umzulegen (§ 556a Abs. 1 BGB). Für Heizungs- und Warmwasserkosten schreibt die Heizkostenverordnung die verbrauchsabhängige Abrechnung vor. Ausnahmsweise nicht erforderlich ist die Angabe von Gesamtkosten und Verteilerschlüssel, wenn die Kosten einzeln für die jeweilige Wohnung anfallen. So wird die Grundsteuer bei Wohnungseigentumseinheiten einzeln für jede Wohnung berechnet.

Inhaltlich richtige Abrechnung

Die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen sind abzusetzen. Wenn diese fehlen, stellt dies die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht in Frage. Lediglich die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung ist auch dann betroffen, wenn die Vorauszahlungen zu hoch oder zu niedrig angesetzt werden. Sind nur die geschuldeten („Soll"-) Vorauszahlungen aufgeführt, so ist dies dann nicht fehlerhaft, wenn der Mieter überhaupt keine Vorauszahlungen geleistet hat und der Vermieter die offenen Ansprüche bereits vor Abrechnungsreife eingeklagt hat.

Inhaltliche Fehler beeinträchtigen nicht die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung. Sind nur einzelne Positionen nicht korrekt, lässt dies die übrigen Positionen unberührt. Bloße inhaltliche Fehler führen nicht zur formellen Unwirksamkeit der Abrechnung. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Abrechnung nach dem Mietvertrag nicht umlegbare Kosten enthält, Betriebskosten abgerechnet werden, für die eine Pauschale vereinbart ist, mehrere Häuser zu einer Abrechnungseinheit zusammenfasst werden oder ein an sich erforderlicher Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung fehlt.

Abrechnungsfrist = Ausschlussfrist

Die Abrechnung ist innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums vorzulegen. Innerhalb dieser Frist muss dem Mieter die schriftliche Zusammenstellung der Abrechnungsposten zugegangen sein. Eine bloß rechtzeitige Absendung der Abrechnung reicht nicht aus.

Bei der Vermietung von Wohnraum ist die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB zugleich eine Ausschlussfrist (§ 556 Abs. 3 S. 3 BGB). Geht die Abrechnung dem Mieter nicht – nachweislich – vor Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums zu, ist der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat. Versäumnisse des Verwalters, des Postzustellunternehmens und anderer, derer sich der Vermieter bedient, muss er sich aber regelmäßig zurechnen lassen.

Ohne böse Absicht

Wer gründlich prüft, der findet auch: Fehler in der Abrechnung von Mietnebenkosten sind leider an der Tagesordnung. Nicht immer zulasten des Mieters, aber häufig Grund für Streitigkeiten.

Die korrekte Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten für Mieter ist ein komplexes Thema – für Vermieter, aber auch für die Rechnungsempfänger, die sie nachvollziehen und verstehen sollen. Das Berliner Start-up MINEKO hat es sich zur Aufgabe gemacht, Nebenkosten verständlich zu machen. Dazu wurden in der Vergangenheit mehr als 10 000 Nebenkostenabrechnungen geprüft und erstaunlicherweise 81 Prozent davon als fehlerhaft identifiziert. Auch wenn sich dabei zeigte, dass die in fehlerhaften Abrechnungen ausgewiesenen Beträge im Schnitt um 221 Euro zu hoch ausfallen, lässt sich keine böse, gar betrügerische Absicht unterstellen, denn ein Zusammenhang zwischen Fehlerhäufigkeit und Größe, Lage oder Baujahr der Mietobjekte existiert nicht. Und nicht immer geht es um falsch berechnete Beträge. Vielmehr haben sich im Wesentlichen fünf häufigste Fehlerquellen herauskristallisiert: die Anwendung falscher Verteilerschlüssel, die Belastung mit nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Überschreitung von Abrechnungsfristen, grobe Formverstöße und die Missachtung aktueller Rechtsprechung.

Das Problem: Nicht nur die Erstellung der Abrechnung auf Basis der jährlich für ein Objekt ermittelten Betriebskosten ist komplex, auch die Mietverträge sind sehr verschieden, eventuell darin festgeschriebene Sondervereinbarungen immer auch zu berücksichtigen.

Per Algorithmus auf Fehlersuche

Wo absolute Fehlerlosigkeit schon Vermieter bzw. deren Verwaltungen vor fraglos unüberwindbare Hürden stellt, tun sich Mieter natürlich umso schwerer, die jährliche Abrechnung auf Unstimmigkeiten zu überprüfen. Insbesondere, da das Zahlenwerk in der Regel nicht ohne Weiteres zu verstehen ist, obwohl dies ja eigentlich eine der Anforderungen an die ordnungsgemäße Erstellung darstellt. Fällt das Rechnungsergebnis dann auch noch höher aus als im Vorjahr, werden Mieter leicht argwöhnisch – mit der Folge von Widersprüchen bis hin zu das Mietverhältnis nachhaltig belastenden gerichtlichen Auseinandersetzungen. Wo beide Seiten auf unsicherem Terrain wandeln, müsste sich doch eigentlich ein Weg finden lassen, um solche Streitigkeiten außergerichtlich zu befrieden.

Eine digitale Lösung gibt es dafür noch nicht. Allerdings hat MINEKO bereits eigens einen Algorithmus entwickelt, der jede einzelne Position einer Nebenkostenabrechnungen analysiert. Noch nicht vollautomatisch, sondern im Zusammenspiel mit Rechtsexperten und einer automatischen Texterkennung, die Sondervereinbarungen im jeweiligen Mietvertrag aufspüren soll. Mit diesem Verfahren konnte die für eine Rechnungsprüfung erforderliche Zeit bereits um mehr als die Hälfte reduziert werden. Derzeit lernt der Algorithmus noch fleißig dazu, indem aktuelle Rechtsprechung eingelesen und integriert wird. Mit einer vollautomatischen Prüfung ist insofern innerhalb der nächsten zwei Jahre noch nicht zu rechnen.

Bis dahin ist bei Uneinigkeit zur Deeskalation zu raten. Mieter und Vermieter sollten unvoreingenommen aufeinander zugehen, wenn Abrechnungen Grund zur Beanstandung bieten – wie so oft im Leben gilt auch hier: Irren ist menschlich.

Vor diesem Hintergrund wird sich auch die für die Zukunft geplante vollautomatisierte Abrechnungsprüfung nicht als Interessenvertretung einer der beiden Seiten verstehen. Vielmehr geht es darum, Mietern die Sicherheit zu geben, keine überhöhten oder ungerechtfertigten Kosten tragen zu müssen, und Vermietern die Gewissheit, richtig abgerechnet zu haben.

DER AUTOR

ERIC GRIEBEN
Geschäftsführer des Berliner Start-ups MINEKO
www.mineko.de

Rauch-warnmelder

Wichtig für die Mietverwaltung: Wer ist wofür zuständig, und wie verhält es sich mit den Kosten?

Von Tilman Müller, Referent der DDIV-Geschäftsführung

Bei Neubauten sind Rauchwarnmelder mittlerweile in allen 16 deutschen Bundesländern Pflicht, bei Bestandsgebäuden enden die letzten Übergangsfristen am 31. Dezember 2020. Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) nehmen bei der Rauchwarnmelderpflicht – wie sollte es auch anders sein – eine Sonderstellung ein: Die Einbaupflicht richtet sich je nach Landesbauordnung und Zusammensetzung der WEG entweder an die Eigentümergemeinschaft als Verband oder an den einzelnen Eigentümer. Unterschiede gibt es auch bei der für Vermieter bzw. Mietverwalter relevanten Frage, wer die Kosten trägt.

Rekapitulation:
Wer ist für den Einbau zuständig?
Während in ungeteilten und vermieteten Mehrfamilienhäusern grundsätzlich der Gebäudeeigentümer der Einbaupflicht nachkommen muss, kommt es in WEG insbesondere darauf an, wen die Landesnorm

Foto: © R_Lan / Shutterstock.com

als Adressaten benennt. So ist z. B. in Baden-Württemberg explizit der Gebäudeeigentümer und damit die WEG als Verband zum Einbau verpflichtet. In anderen Bundesländern wie Bayern und Saarland ist hingegen der einzelne Wohnungseigentümer in der Pflicht. Aber auch in letzterem Fall ist es möglich, dass die WEG die Einbaupflicht durch Beschluss – eine sog. gekorene Wahrnehmungsbefugnis – gesammelt übernimmt (siehe auch **DDIV***aktuell* 7/16). Mieter müssen den Einbau von Rauchwarnmeldern grundsätzlich dulden.

Sicherstellen der Betriebsfähigkeit

Ist der Rauchwarnmelder eingebaut, sollte er nach DIN 14676 jährlich gewartet und überprüft werden. Eine Sichtprüfung vor Ort ist dabei nicht erforderlich, wenn die Möglichkeit der Fernwartung über Funk besteht.

In vielen landesrechtlichen Bestimmungen ist der Bewohner bzw. Besitzer der Wohnung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft des Rauchwarnmelders verpflichtet, es sei denn, der Eigentümer übernimmt diese Inspektions- und Wartungspflicht selbst (z. B. in Hessen, Niedersachsen, Sachsen). Vermieter sollten sich jedoch nicht vom Wortlaut der landesrechtlichen Regelungen täuschen lassen, denn nach der bundesrechtlichen Regelung nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache während der Dauer des Mietverhältnisses sicherzustellen. Dies schließt auch die Wartung von Rauchwarnmeldern mit ein. Daraus folgt, dass Mieter im Schadensfall trotz übertragener Wartungspflicht nur eine Mitschuld treffen könnte – selbst wenn sie für einen defekten Rauchwarnmelder verantwortlich sind. Denn die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht vom Vermieter auf den Mieter zählt nicht im Außenverhältnis gegenüber Dritten. Der Vermieter muss also im Zweifelsfall den Mieter kontrollieren, ob dieser das Gerät auch tatsächlich wie vorgeschrieben auf seine Betriebsfähigkeit überprüft.

Wohnungs- und Gebäudeeigentümer sind also nie gänzlich aus der Wartungspflicht ausgeschlossen. Die direkte Übernahme der Wartung durch den Gebäudeeigentümer hat daher auch praktische Vorteile: Sie sichert durch geschultes Fachpersonal die dauerhafte Betriebsfähigkeit der Rauchwarnmelder und minimiert das Haftungsrisiko.

Kostenfragen und Umlagefähigkeit

Grundsätzlich ist es denkbar, die Kosten für den Einbau von Rauchwarnmeldern gemäß § 559 Abs. 1 BGB

auf die jährliche Miete als Mieterhöhung (nicht als Betriebskosten!) umzulegen. Allerdings sind die Mehrkosten so niedrig, dass viele Vermieter auf eine Modernisierungsmieterhöhung verzichten. Rechtlich nach wie vor umstritten ist die Umlagefähigkeit (jetzt als Betriebskosten) der Rauchwarnmeldermiete. Für sie spricht, dass auch Mietkosten für Wärme-, Warmwasser- und Kaltwasserzähler umlagefähig sind (z. B. LG Magdeburg v. 27.9.2011, Az. 1 S 171/11). Dem entgegen steht, dass Mietkosten Kapitalersatzkosten sind, die zwar auch laufend anfallen, aber an die Stelle des Kaufs treten und somit nicht unter die Betriebskostenverordnung fallen (z. B. LG Hagen v. 4.3.2016 – 1 S 198/15; AG Halle-Saalkreis v. 16.8.2016 – 95 C 307/16; AG Dortmund v. 30.1.2017 – 423 C 8482/16). Letztere Auffassung scheint sich durchzusetzen. Eindeutig bejaht wird allerdings die Umlagefähigkeit der Wartungskosten nach § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung (z. B. LG Hagen v. 4.3.2016 – 1 S 198/15; AG Halle-Saalkreis v. 16.8.2016 – 95 C 307/16; AG Dortmund v. 30.1.2017 – 423 C 8482/16).

Was muss im Mietvertrag vereinbart werden?

Wird eine Wohnung inklusive Rauchwarnmeldern neu vermietet, können Wartungskosten nur umgelegt werden, wenn der Mietvertrag eine explizite Regelung enthält. Somit müssen die Wartungskosten für Rauchwarnmelder im Mietvertrag unter „sonstige Betriebskosten“ ausdrücklich genannt werden. Sind die Kosten für die Wartung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses allerdings bereits angefallen und

Foto: © gopixa / Shutterstock.com

ist keine explizite Regelung im Mietvertrag enthalten, muss der Mieter diese Kosten nicht tragen.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist die Situation ungleich schwieriger, da der einzelne Mietvertrag begründet, ob die Wartungskosten im Rahmen der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind. Enthält der Mietvertrag eine sogenannte Mehrbelastungsklausel, ist bei Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten, durch die eine Mehrbelastung des Vermieters eintritt, der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag zu zahlen. Dazu gehören in der Regel auch sonstige Betriebskosten wie die Wartungskosten für Rauchwarnmelder. Dies gilt allerdings nicht zwangsläufig für Mietverhältnisse in Nordrhein-Westfalen: Die dortige landesrechtliche Regelung zu Rauchwarnmeldern (§ 49 Abs. 7 BauO NRW) weist die Wartung eindeutig dem unmittelbaren Besitzer/Bewohner der Wohnung zu. Ausgenommen sind nur Mietverhältnisse, bei denen der Eigentümer selbst diese Verpflichtung bereits bis zum 31.3.2013 übernommen hat (AG Dortmund v. 30.1.2017 – 423 C 8482/16). Gleichwohl besteht die Möglichkeit eine individuelle Vereinbarung zu schließen und so als Vermieter die Wartung an sich zu ziehen.

Für die übrigen Bundesländer gilt: Auch wenn bei einem Altvertrag eine solche Mehrbelastungsklausel fehlt, können die Wartungskosten umlagefähig sein. Dies ist jedoch nur möglich, wenn bei Abschluss des Mietvertrags der Vermieter noch nicht mit einer gesetzlichen Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmelden rechnen konnte und daher kein Anlass für die Aufnahme der Wartungskosten als „sonstige Betriebskosten" in den Mietvertrag bestand. In solchen Fällen ist der Mietvertrag in dem Sinne zu ergänzen, wie die beiden Vertragsparteien gehandelt hätten, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Einbau von Rauchwarnmeldern verpflichtend gewesen wäre. Da ihr Einbau mittlerweile überall gesetzlich vorgeschrieben ist, ist davon auszugehen, dass die Vertragsparteien sich auf die Umlegbarkeit der Wartungskosten geeinigt hätten. Allerdings ist auch diese Auffassung noch nicht eindeutig geklärt.

FAZIT

Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern können nach herrschender Meinung nicht als Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden. Anders sieht es hingegen bei Wartungs- und Betriebskosten aus. Bei Neumietverträgen ist es daher geboten, die Wartungs- und Betriebskosten für Rauchwarnmelder ausdrücklich als „sonstige Betriebskosten" zu deklarieren – selbst wenn zum aktuellen Zeitpunkt eine andere Regelung besteht. Darüber hinaus sollten bestehende Mietverträge auf Mehrbelastungsklauseln überprüft werden, wenn die Wartungskosten zukünftig umgelegt werden sollen. Fehlt eine solche Klausel bei Altverträgen, können die Wartungskosten auf dem Wege der ergänzenden Vertragsauslegung als umlagefähig anzusehen sein.

Miet-erhöhungen

Was ist angesichts ortsüblicher Vergleichsmieten drin, und welche Fristen sind zu wahren?

Nach 1945 herrschte in Deutschland verständlicherweise eine massive Wohnungsnot, die der Gesetzgeber damals durch die Instrumente der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindung zu lösen versuchte. In der Folgezeit gab es eine Vielzahl gesetzlicher Änderungen, die zwischen 1967 und 1968 dazu führten, dass für den größten Teil des Wohnungsbestandes die Mietpreisbindung entfallen war. Danach war es Vermietern erlaubt, zum Zwecke der Mieterhöhung eine Änderungskündigung vorzunehmen, also bestehende Mietverträge ohne weiteren Grund zu kündigen und demselben Mieter zugleich dasselbe Objekt mit neuem Mietvertrag zu einer höheren Miete anzubieten. So kam es damals zu Mieterhöhungen in großem Umfang. Die erste sozialliberale Koalition hat deshalb Anfang der 70er Jahre verschiedene Gesetze erlassen.

In Folge des I. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes aus dem Jahr 1971 und des II. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes aus dem Jahr 1974 wurde die Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung im Wohnraummietrecht ausgeschlossen und stattdessen als verfassungsrechtlich notwendiges Korrelat die Anpassung der Miete im laufenden Mietverhältnis auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorgesehen. Dies zunächst ab 1975 in sogenannten Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) und ab dem 1.9.2001 nach der zu diesem Zeitpunkt in Kraft tretenden Mietrechtsreform im BGB.

Dort ist bis heute der Ausschluss einer Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung in § 573 Abs. 1 BGB geregelt, die Möglichkeiten zur Mieterhöhung durch den Vermieter bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in den §§ 558 bis 558e BGB. Daneben gibt es noch die Regelungen der §§ 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen) und § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten), deren Notwendigkeit sich zwar nicht aus der Verfassung ergeben hat, die aber aus wohnungswirtschaftlichen Gründen erlassen wurden. Sie gestatten es dem Vermieter, einseitig bestimmte Kosten, etwa nach einer Modernisierung oder aufgrund gestiegener Betriebskosten, auf den Mieter ganz oder teilweise abzuwälzen.

Während die beiden letztgenannten Möglichkeiten zur Mieterhöhung dem Vermieter bei Vorliegen der gesetzlich geregelten Voraussetzungen einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber seinem Mieter einräumen – ab Beginn des dritten Monats bzw. des

DER AUTOR

THOMAS HANNEMANN
Der Rechtsanwalt ist in der Kanzlei Hannemann, Eckl & Moersch Rechtsanwälte PartG mbB, Karlsruhe, tätig.
www.Rechts-undSteuerkanzlei.de

Foto: © katjen/ Shutterstock.com

übernächsten Monats nach Zugang einer die gesetzlichen Vorgaben erfüllenden Mieterhöhungserklärung (siehe **DDIV***aktuell* 8/17, S. 31 ff. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß §§ 559 ff. BGB) – , gestaltet sich der Anspruch des Vermieters auf Anpassung der laufenden Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach den §§ 558 ff. BGB komplizierter. Er soll hier betrachtet werden.

Nach § 558 BGB erhält der Vermieter bei Vorliegen der dortigen Voraussetzungen einen Anspruch gegenüber seinem Mieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung, also auf Abgabe einer Willenserklärung. Erfüllt der Mieter seine Zustimmungspflicht nicht, muss der Vermieter klagen und zwar auf Erteilung einer derartigen Zustimmung (vgl. § 558b Abs. 2 S. 1 BGB), wobei die entsprechende Willenserklärung mit einem rechtskräftigen positiven Urteil als abgegeben gilt (§ 894 ZPO). Im Einzelnen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt und Fristen beachtet werden:

Die 15-Monats- und Jahressperrfrist

Zunächst muss die bisherige Miete zum Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert sein, von Erhöhungen nach den oben genannten §§ 559 bis 560 BGB abgesehen (§ 558 Abs. 1 S. 1 und 3 BGB). Dies bedeutet, dass ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden kann (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB). Der Mieter hat dann bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang eines die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllenden Mieterhöhungsverlangens zuzustimmen (§ 558b Abs. 2 S. 1 BGB), und die erhöhte Miete wird mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens vom Mieter geschuldet (§ 558b Abs. 1 BGB). Daraus ergibt sich bei Absendung nach Ablauf von zwölf Monaten nach Mietvertragsabschluss oder der letzten entsprechenden Mieterhöhung die 15-Monatsfrist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete

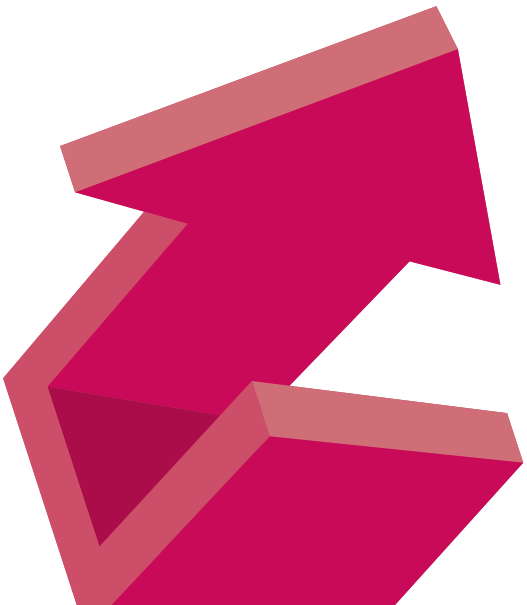
Nachdem diese Mieterhöhungsmöglichkeit es dem Vermieter erlaubt, die aktuelle Miete im laufenden Mietverhältnis auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu erhöhen, setzt dies zum einen voraus, dass die bisherige Miete jedenfalls unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, und zum anderen, dass der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete mit seinem Mieterhöhungsbegehren nicht überschreiten darf.

Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete anhand üblicher Entgelte ermittelt, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Ausgenommen sind Erhöhungen nach § 560 BGB (Anpassung der Betriebskosten). Heranzuziehen sind dabei Zahlen aus der Gemeinde, in der sich die für eine Mieterhöhung vorgesehene Wohnung befindet, oder die einer vergleichbaren Gemeinde.

Die ortsübliche Vergleichsmiete erfordert also nicht die Ermittlung von üblichen Entgelten der letzten vier Jahre für völlig identische Wohnungen mit derjenigen, deren Miete erhöht werden soll, sondern von vergleichbaren Wohnungen. Die sechs Vergleichs-

wohnwertmerkmale sind im Gesetz im Einzelnen genannt: Bei der „Art“ ist zu unterscheiden, ob es sich um ein mehrstöckiges Haus, ein Reihen- oder Doppelhaus, ein Apartment, eine Dachgeschosswohnung o. Ä. handelt. Das Merkmal „Größe“ bezieht sich sowohl auf die tatsächliche Fläche als auch auf die Anzahl der Räume, „Ausstattung“ auf sanitäre Einrichtungen, Bad, Dusche, Fußböden, Isolierungen, Heizungsart. Für die „Beschaffenheit“ sind Alter, Bauweise, Raumeinteilung und Erhaltungszustand maßgeblich. Die „Lage“ ist relevant für die Zugehörigkeit zu einem bestimmten Ortsteil oder Stadtviertel, die Umgebung und deren Charakter, Umweltbelästigung, Infrastruktur und Verkehrslage. Die „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ umfasst Wärmedämmung, Fensterzustand, Heizung, also sämtliche Kriterien, die für den Energieverbrauch maßgeblich sind.

Das BGB verlangt vom Vermieter im Mieterhöhungsverlangen aber nicht nur die konkrete Bezifferung der ortsüblichen Vergleichsmiete, auf die er die laufende Miete erhöhen möchte, sondern auch deren Begründung. § 558a Abs. 2 BGB erlaubt dabei die Bezugnahme auf einen allgemein zugänglichen Mietspiegel (einfach gemäß § 558c BGB oder qualifiziert gemäß § 558d BGB; näher § 558a Abs. 4 BGB), eine Mietdatenbank (§ 558e BGB, in Deutschland nicht verbreitet), ein begründetes und dem Mieterhöhungsverlangen beizufügendes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, dessen Kosten vom Vermieter, nicht vom Mieter zu tragen sind, oder einzelne vergleichbare Wohnungen, für die dem Mieterhöhungsverlangen entsprechende Entgelte gezahlt werden. Hier genügt die Nennung von drei Wohnungen, die mit Angaben zu Straße, Hausnummer, Etage und Lage im Stockwerk identifizierbar sein müssen.



Grundsätzlich steht dem Vermieter die Wahl seines Begründungsmittels frei. Existiert in der Gemeinde, in der sich seine Wohnung befindet, ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB, muss er in seinem Mieterhöhungsverlangen aber die sich daraus ergebenden Angaben zwingend mitteilen, auch wenn er seine Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen sollte (§ 558a Abs. 3 BGB).

Diese Vorgaben sind, wie alle Regelungen in den §§ 558 ff. BGB, zu Lasten des Wohnraummieters nicht abdingbar. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind also allesamt unwirksam.

Die Kappungsgrenze

Zusätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden Mieterhöhungsverlangen durch eine weitere gesetzliche Regelung begrenzt: die sogenannte Kappungsgrenze. Danach darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 20 Prozent bzw. sogar um nicht mehr als 15 Prozent erhöhen. Letzteres bei Mietwohnungen, die sich in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde befinden, wo eine sogenannte Kappungsgrenzensenkungsverordnung des jeweiligen Bundeslandes gilt, so die Regelung in § 558 Abs. 3 BGB (mit Ausnahmeregelungen für öffentlich geförderte Wohnungen gemäß § 558 Abs. 4 BGB). Die Drei-Jahresfrist wird zurückgerechnet auf den Zeitpunkt, zu dem die Mieterhöhung in Kraft treten soll (§ 558b Abs. 1 BGB).

Die Kappungsgrenze erlaubt es allerdings nicht, dass eine Miete in jedem Fall innerhalb von drei Jahren um 15 oder 20 Prozent erhöht werden kann. Vielmehr muss der Vermieter zunächst, wie ausgeführt, darlegen und begründen, dass die bisherige Miete unterhalb einer konkret zu beziffernden ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Beträgt die Differenz dann mehr als 15 oder 20 Prozent, wird die Mieterhöhung auf diese Kappungsgrenze „gedeckelt“.

Formvorschriften und Fristen

Nach § 558 a Abs. 1 BGB muss das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters dem Mieter mindestens in Textform im Sinne von § 126b BGB erklärt werden. Neben Papier würde also auch ein USB-Stick, eine CD-ROM, Speicherkarten, Festplatten, E-Mails sowie ein Computerfax zur Einhaltung der Form genügen. Wichtig ist allerdings das Speichern auf einem dauerhaften Datenträger ohne Manipulationsmöglichkeit unter Nennung der Person des Erklärenden mit einem erforderlichen Abschluss

der Erklärung. Zudem muss der Vermieter für den Zugang dieser Mieterhöhungserklärung bei allen Mietern Sorge tragen.

Auch wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter am ersten, zweiten oder dritten Tag eines Monats zugehen sollte, würde dieser Monat bei der Berechnung der oben bereits angesprochenen Zustimmungsfrist des Mieters nicht mitgezählt. Vielmehr hat der Mieter zwei volle Monate Zeit („bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens"), um zu prüfen, ob er der Mieterhöhung zustimmt (§ 558b Abs. 2 S. 1 BGB). Stimmt der Mieter nicht zu, muss der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten Klage auf Zustimmung beim zuständigen Amtsgericht gegen den Mieter erheben (§ 558b Abs. 2 S. 2 BGB), und zwar zwingend gegen alle Mieter, die den Mietvertrag auf Mieterseite abgeschlossen haben. Versäumt der Vermieter diese Frist, wird sein Mieterhöhungsbegehren unwirksam, kann aber jederzeit wiederholt werden. Des Weiteren hat der Vermieter die Möglichkeit, im Rechtsstreit sein Mieterhöhungsverlangen nachzuholen und etwaige Mängel eines von ihm bereits abgegebenen Erhöhungsverlangens zu beheben. Dies heilt aber nicht etwa bereits angelaufene Fristen, sondern sämtliche dargestellten Fristen beginnen erneut zu laufen, so § 558b Abs. 3 BGB.

FAZIT

Der hier vorgesehene Rahmen ermöglicht es lediglich, einen ersten Überblick über die Voraussetzungen einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Formvorgaben und Fristen zu geben. Zwar ist eine solche Mieterhöhung sicherlich kein „Hexenwerk". Wegen der vielfältigen formellen und inhaltlichen Vorgaben empfiehlt es sich aber, Hilfe von Fachleuten in Anspruch zu nehmen, um nicht „Schiffbruch" zu erleiden. Professionelle Verwalter, der örtliche Haus & Grund Eigentümerverein und entsprechend qualifizierte Fachanwältinnen und -anwälte kennen sich damit aus.

Greift sie, oder greift sie nicht?

Die Mietpreisbremse polarisiert. Grund genug, zwei durchaus unterschiedlich gelagerte Interessenvertretungen zu Wort zu bitten: Wie bewährt sich das Instrument zur Regulierung angespannter Wohnungsmärkte?

LUKAS SIEBENKOTTEN
Bundesdirektor Deutscher Mieterbund (DMB)

Nachschärfen, Ausnahmen streichen und Sanktionen einführen!

Zwar hat zuletzt eine wissenschaftliche Untersuchung des DIW ergeben, dass die Regelungen zur Mietpreisbremse Wirkungen zeigen und der Anstieg der Wiedervermietungsmieten in den hochpreisigen Städten bzw. Stadtteilen abgebremst wird. Unsere Erfahrungen sind aber andere.

Die Mietpreisbremse wirkt hier – wie auch in einem Großteil der 313 Städte und Gemeinden, in denen sie eingeführt wurde – nicht so, wie wir als Deutscher Mieterbund es uns erhofft hatten. Dabei ist nicht nur der Anstieg der Wiedervermietungsmieten selbst von Bedeutung. Die Diskrepanz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und Wiedervermietungsmieten besteht nach wie vor. In Städten, wie z. B. Berlin, München, Hamburg, Köln oder Düsseldorf lagen die Wiedervermietungsmieten 2017 zwischen 17 und 28 Prozent über den ortsüblichen Vergleichsmieten, die in bestehenden Mietverhältnissen bezahlt werden mussten.

Das heißt, nach wie vor hält sich offensichtlich ein Großteil der Vermieter nicht an die Regelungen zur Mietpreisbremse. Folge ist auch: Die ortsüblichen Vergleichsmieten steigen vielerorts überdurchschnittlich schnell, weil in die Vergleichsmieten nur die hohen Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre einfließen.

Die von vielen Wissenschaftlern, vor allem aber von Eigentümer- und Vermieterverbänden gestreute These, die Mietpreisbremse sei ein Investitionshemmnis, war aus unserer Sicht von Anfang an falsch. Die Mietpreisbremse galt nie für den Wohnungsneubau, das war von vornherein gesetzlich ausgeschlossen.

2015, als die Mietpreisbremse eingeführt wurde, wurden 247 000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt. 2016 waren es 278 000 und 2017 voraussichtlich mehr als 300 000 Wohnungen. Damit hat der Wohnungsneubau seit Einführung der Mietpreisbremse um mehr als 20 Prozent zugelegt.

Die wohnungsmarktpolitischen Probleme, also rund eine Million fehlende Wohnungen in Deutschland und steigende Mieten, können natürlich nicht nur mit der Mietpreisbremse bekämpft werden. Notwendig ist der jährliche Neubau von mindestens 400 000 Wohnungen, davon 200 000 Mietwohnungen und davon wiederum mindestens 80 000 Sozialmietwohnungen.

Da wir von diesen Fertigstellungszahlen aber weit entfernt sind, muss zumindest in der Zwischenzeit mit Hilfe mietrechtlicher Regelungen verhindert werden, dass die Mieten weiterhin rasant steigen. Dazu bedarf es einer wirksameren Mietpreisbremse mit weniger Ausnahmetatbeständen und wirkungsvollen Sanktionen für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten. Unsere jetzt im Koalitionsvertrag aufgegriffene Forderung, dass der Vermieter Angaben zur Vormiete machen muss, wenn er eine höhere Miete fordert, als die

Regelung der Mietpreisbremse eigentlich zulässt (Vergleichsmiete plus zehn Prozent), ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Mehr aber noch nicht.

Damit die hohen Wiedervermietungsmieten nicht auch die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen dauerhaft in die Höhe treiben und infizieren, ist eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums notwendig. Nicht nur die Vertragsabschlüsse der letzten vier Jahre, sondern alle Vertragsabschlüsse, zumindest aber die der letzten zehn Jahre, müssen Grundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete sein.

DR. KAI H. WARNECKE
Präsident Haus & Grund Deutschland

Wenn du entdeckst, dass du ein totes Pferd reitest, steig ab!

Die Mietpreisbremse hat bisher nicht dazu geführt, dass einkommensschwache Bevölkerungsgruppen in begehrten Städten oder Stadtteilen leichter eine Mietwohnung bekommen. Diese Wirkung wird sie wohl auch nie haben können. Die Mietpreisbremse baut nämlich keine Wohnungen. Dass dies so ist, liegt nicht an ihrer Konstruktion oder mangelnder Schärfe. Die Mietpreisbremse war von Anfang an ein populistisches Versprechen an eine (vermeintliche) Wählerklientel, das niemals eingelöst werden kann. Nun ist die Enttäuschung ob der Nichteinlösung groß. Und das Schlimme ist: Jeder Politiker hätte es vor Inkrafttreten des Gesetzes wissen können. Sowohl Juristen als auch Ökonomen haben hinreichend gewarnt. Die Mietpreisbremse war mithin von Beginn an ein totes Pferd, das nie geritten werden konnte.

Bislang hat sich weder die alte noch die neue Große Koalition dazu durchgerungen, von dem toten Pferd, das sie seit drei Jahren zu reiten versucht, abzusteigen. Sie bemüht sich mit allerlei Ausweichstrategien, das tote Tier wiederzubeleben. Ein Vorhaben, das zum Scheitern verurteilt ist. So sollen nun laut Koalitionsvereinbarung die Vermieter verpflichtet werden, über die Vormiete Auskunft zu geben, wenn sie sich bei der Begründung des Mietverhältnisses darauf berufen. Helfen wird dies keinem einzigen Mieter und keinem einzigen Wohnungssuchenden. Auch die von den Sensationsmedien gern gezeigten langen Schlangen vor zu vermietenden Wohnungen werden durch diese Maßnahmen nicht verschwinden. Eine ganz andere Auswirkung hat die Mietpreisbremse jedoch – und die ist fatal. Das Herangehen der Regierung impliziert, dass Vermieter massenhaft und vorsätzlich ihre Mieter betrügen und gegen die Mietpreisbremse verstoßen. Das ist eine dreiste Unterstellung, die trotz mehrerer Versuche durch keine Studie auch nur annähernd belegt werden konnte. Der Effekt bleibt dennoch: Zwischen Mieter und Vermieter wird massives Misstrauen geschürt.

Wie in so vielen anderen Bereichen der Politik geht die Regierung auch bei der Mietpreisbremse davon aus, dass der sorgende Staat die einfachen Bürger an die Hand nehmen und schützen muss – hier konkret die schutzlosen Mieter vor den gierigen Vermietern. Dieses Bild ist nicht nur falsch, sondern gefährlich. Mieter und Vermieter sind mündige Bürger, und der mündige Mieter weiß, wie viel Geld er für eine Mietwohnung monatlich aufwenden kann. Genauso muss auch der mündige Vermieter wissen, wie viel Miete er verlangen sollte, um wirtschaftlich arbeiten zu können. Die schützende Hand des Staates hat beim Abschluss eines neuen Mietvertrages keinen Platz. Das Gegenüber von schwachem Mieter und gierigem Vermieter hat zudem mit der Realität recht wenig zu tun. Wie jeder Politiker wissen sollte, bieten private Einzelpersonen knapp zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland an und bestreiten hierdurch ihre private Altersvorsorge. Und sie nutzen gerade nicht jede gesetzliche Möglichkeit für Mieterhöhungen aus, sondern sind an langfristigen Mietverhältnissen und konstanten Mieteinnahmen interessiert. Das zeigen Umfragen unter privaten Einzelvermietern regelmäßig. Dies zu wissen, ist die Voraussetzung dafür, die Zukunft des Wohnens in Deutschland erfolgreich zu gestalten.

Was ist zu tun? Die von CDU, CSU und SPD im Koalitionsvertrag angekündigte Bewertung der Mietpreisbremse bis Ende 2018 kann im Grunde nur zu dem Ergebnis kommen, dass sie keine oder gar eine negative Wirkung hat. Spätestens dann sollten sich die Bundesregierung und die sie tragenden Fraktionen im Bundestag endlich glaubwürdig machen und die Mietpreisbremse abschaffen. Denn auf toten Pferden kann man nicht reiten.

Wenn Zahlungen ausbleiben

Ein effektives Forderungsmanagement sichert nicht nur die eigene Liquidität, sondern auch die der Vermieter. So geht man's an:

Außenstände, erst recht deren Anhäufung, gilt es von Anfang an zu vermeiden. Von existenzieller Bedeutung ist dies, zumal sich hohe Zahlungsrückstände, insbesondere in Fällen dauerhafter Zahlungsunfähigkeit, meist nur langwierig oder gar nicht abbauen lassen. Schon im Vorfeld der Forderungsbeitreibung empfiehlt es sich daher, Vertragspartner soweit möglich mit Bedacht auszuwählen, klare vertragliche Regelungen zu treffen, eindeutige und nachvollziehbare Abrechnungen vorzulegen, konkrete Zahlungsfristen zu setzen und die erforderlichen Zahlungsdaten, etwa die Bankverbindung, anzugeben. Hinzu kommt eine sorgfältige Kontrolle der Zahlungseingänge, die systematisch aufgebaut und routiniert durchgeführt wird. Dazu gehört es, sich fällig gewordene Zahlungsforderungen gegenüber Mietern in regelmäßigen und zuvor festgelegten Zeiträumen immer wieder ins Gedächtnis rufen, regelmäßig zu prüfen, inwieweit die entsprechenden Forderungen noch offen stehen und ob, bzw. welche Beitreibungsmaßnahmen einzuleiten sind. Bei laufenden Mieten sowie bei Kautionszahlungen sollte generell, bei Betriebskostennachzahlungen spätestens mit Rechnungsstellung festgelegt werden, nach Ablauf welcher Fristen die Zahlungseingänge zu prüfen, ggf. Zahlungserinnerungen bzw. Mahnschreiben auszubringen und weitere Beitreibungsmaßnahmen einzuleiten sind, z. B. Übergabe an einen Rechtsanwalt oder gerichtliches Mahnverfahren.

Fälligkeit und Verzug

Laufende Mietzahlungen, also Gesamtmiete, bestehend aus Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen, werden gemäß § 556 b Abs. 1 BGB monatlich, spätestens zum dritten Werktag eines Monats fällig. Mit Ablauf des dritten Werktags tritt Zahlungsverzug ein (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Nach BGH-Urteil vom 5.10.2016 – VIII ZR 222/15 – kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung auf den Überweisungszeitpunkt an, nicht wie oft vermutet auf den Zahlungseingang. Davon abweichende Rechtzeitigkeitsklauseln sind unwirksam. Ist vom Mieter eine Geldsumme als Mietsicherheit bereitzustellen, so ist er zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). Nach Ablauf des jeweiligen Datums tritt Verzug ein (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Bei Betriebskostennachzahlungen tritt Verzug entweder mit der Mahnung bzw. einer Zahlungserinnerung ein (§ 286 Abs. 1 BGB) oder mit Ablauf eines kalendarisch eindeutig bestimmbaren Datums (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Praxistipp:
Um sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit Leistungszeitpunkt bzw. Verzugseintritt zu umgehen, wird – soweit der Verzugseintritt nicht gesetzlich, somit kalendarisch bestimmt ist (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB), wie bei laufenden Mietzahlungen (§ 556 b Abs. 1 BGB) oder bei Kautionen (§ 551 Abs. 2 BGB) – empfohlen, im Vertrag oder spätestens mit der Rechnungsstellung ein konkretes Zahlungsdatum zu nennen, etwa so: „Bitte überweisen Sie den vorstehenden Rechnungsbetrag unverzüglich, spätestens jedoch bis zum … auf nachstehendes Konto. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zahlungseingang entscheidend." Nach Ablauf dieses Datums tritt automatisch Zahlungsverzug ein (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB), und es bedarf keiner verzugsbegründenden Mahnung/Zahlungserinnerung (§ 286 Abs. 1 BGB).

Folgen des Zahlungsverzugs

Liegt Zahlungsverzug vor, kann sich der Vermieter den daraus entstandenen Schaden ersetzen lassen. Verzugsschäden sind alle Kosten und sonstigen Schäden, die entstehen, weil ein Schuldner mit seiner Leistung (etwa der Zahlungspflicht) in Verzug geraten ist: Verzugszinsen, Beitreibungskosten für Mahnung, Inkasso, Auskunft etc., Anwaltskosten, ggf. auch über den Verzugszins hinausschießende Zinsen eines notwendig gewordenen

DER AUTOR

STEPHAN SCHARLACH
Der Rechtsanwalt ist Inhaber der Kanzlei für Immobilienrecht & Inkasso, Erfurt.
www.immobilienrecht-inkasso.de

Dispokredits (§ 288 Abs. 4 BGB). Für den Zeitraum des Verzugs ist die Geldschuld gem. § 288 Abs. 1 S. 1 BGB wie folgt zu verzinsen: Der Verzugszins beträgt fünf Prozent über dem Basiszinssatz der EZB (§ 288 Abs. 1 S. 2 BGB). Sind ausschließlich Unternehmer Vertragspartner, so beträgt der Verzugszins neun Prozent über dem Basiszinssatz der EZB (§ 288 Abs. 2 BGB). Darüber hinaus ist es auch möglich, die Höhe der Verzugszinsen vertraglich individuell festzulegen (§ 288 Abs. 3 BGB). Sind Anwaltskosten Teil des Verzugsschadens, kommt es darauf an, dass die gebührenauslösende Handlung des Anwalts nicht der Begründung des Zahlungsverzuges dient. Gebühren etwa für ein verzugsbegründendes Mahnschreiben, § 286 Abs. 1 BGB, entstehen dann nämlich nicht in Folge des Verzuges, sind somit auch kein Verzugsschaden. Bei Beauftragung des Anwalts sollte Verzug bereits vorliegen.

Auch entstandene Rücklastschriftgebühren können als Schadensersatz gem. § 280 BGB verlangt werden. Es handelt sich hierbei jedoch eigentlich nicht um einen Verzugsschaden, sondern um eine Schadensersatzforderung, beruhend auf einer Verletzung der vertraglichen Abrede zur Durchführung des Lastschriftverfahrens im Zusammenhang mit der Erfüllung der Zahlungsforderungen.

Wie man an sein Geld kommt

Folgende Beitreibungsmaßnahmen kommen in Betracht, um ausstehende Zahlungen einzufordern:

- Mahnschreiben/Zahlungserinnerungen durch Vermieter/Hausverwaltung
- außergerichtliche Zahlungsaufforderung durch Anwalt oder Inkassodienst
- gerichtliches Mahnverfahren
- Zahlungsklage
- Zwangsvollstreckung
- Ratenzahlungsvereinbarung (zu jedem Zeitpunkt möglich)

Ein Mahnschreiben bzw. eine Zahlungserinnerung ist eine recht einfache und kostengünstige Maßnahme (Brief, Fax, Mail etc.), um Gläubiger dazu anzuhalten, rückständige Zahlungen zeitnah zu begleichen. Sollte noch kein Verzug – etwa durch eine kalendarische Bestimmung des Zahlungsdatums – begründet sein (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB), gerät der Schuldner so mit Zugang des Mahnschreibens in Verzug (§ 286 Abs. 1 BGB).

Praxistipp:

Mahnschreiben sollten nicht nummeriert werden. Denn, auf eine erste Mahnung folgt in jedem Falle eine zweite. Schuldner könnten annehmen, die erste Mahnung nicht ernst nehmen zu müssen und die zweite abwarten zu können. Ungewissheit hingegen erhöht den Druck und beschleunigt oft die Beitreibung. Nach meiner Auffassung sollten maximal zwei Mahnschreiben/Zahlungserinnerungen durch den Gläubiger ausgebracht werden, weil er sich sonst dem Schuldner gegenüber unglaubwürdig macht. Das letzte Schreiben dieser Art sollte die Einschaltung eines Anwalts oder auch die Einleitung der gerichtlichen Beitreibung konkret androhen.

Unser Haus soll schöner werden

Was müssen Mieter dulden, wenn ihre Wohnung umgebaut, modernisiert oder energetisch saniert wird?

Häufig setzen Mieter den Begriff „Modernisierung" mit dem Begriff „Mieterhöhung" gleich – und zeigen sich streitbar, wenn es darum geht, ob letztere zulässig ist oder nicht. Dabei stellt sich bereits vor Beginn der Arbeiten die Frage, ob der Vermieter deren Durchführung überhaupt korrekt angekündigt hat und ob der Mieter sie dulden muss. Für beide Parteien ist dies mit erheblichen Risiken verbunden: Der Vermieter läuft Gefahr, dass der Mieter die Durchführung der Arbeiten in seiner Wohnung ver- oder behindert. Da er zugleich gegenüber den von ihm beauftragten Handwerkern in der Pflicht steht, darf sein Zeitplan nicht aus dem Ruder laufen. Dem Mieter wiederum, der zu unrecht anstehende Arbeiten in seiner Wohnung nicht duldet, gar vereitelt, drohen Schadenersatzansprüche des Vermieters und die Kündigung des Mietverhältnisses.

Woraus ergibt sich die Duldungspflicht?
Nach § 555d Abs. 1 BGB gilt zunächst: Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Ob es sich tatsächlich um eine solche handelt, ist nach den Katalognummern 1 bis 7 des § 555b BGB zu bewerten. Dazu zählen Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache (Nr. 1), zur nachhaltigen Einsparung von Primärenergie oder zum Klimaschutz (Nr. 2), zur Reduzierung des Wasserverbrauchs (Nr. 3), zur Erhöhung des Gebrauchswertes (Nr. 4), zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Nr. 5), zur Umsetzung nicht vom Vermieter zu vertretender Maßnahmen (Nr. 6), zur Schaffung neuen Wohnraumes (Nr. 7).

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (§ 555c Abs. 1 BGB), es sei denn, die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Maßnahme sind unwesentlich. Zur Ankündigung gehört nach § 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB die Beschreibung von Art und Umfang der Maßnahme in wesentlichen Zügen. Anhand dieser Angaben muss der Mieter erkennen können, welche Gewerke der Vermieter beauftragen will, was mit der Modernisierung erreicht werden soll, auf welche Beeinträchtigungen er sich einzustellen hat und insbesondere welche Arbeiten in seiner Wohnung beabsichtigt sind. Der Mieter soll auch beurteilen können, ob insofern eine Duldungspflicht seinerseits besteht, oder ob ggf. auch Härtegründe dagegen sprechen.

Form und Inhalt der Ankündigung
Die inhaltlichen Anforderungen an das Ankündigungsschreiben richten sich daher nach den beabsichtigten Maßnahmen. Beim Austausch der einfach verglasten Fenster durch moderne Isolierglasfenster kann die vergleichende Angabe von Wärmedurchgangskoeffizienten genügen sowie eine näherungsweise Beschreibung, welche Arbeitsschritte für den Austausch der Fenster in der Wohnung notwendig sind.

Zudem hat der Vermieter den voraussichtlichen Beginn und die zu erwartende Dauer der Arbeiten anzukündigen (§ 555c Abs. 1 Nr. 2 BGB). Hierfür genügt i. d. R. schon die Angabe einer ungefähren Zeit

DER AUTOR

HELGE SCHULZ
Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht ist in der Kanzlei Rechtsanwälte Wedler GbR tätig und Justiziar des VDIV Niedersachsen/Bremen e.V.
www.kanzleiwedler.de

im Monat, solange der Vermieter die Dreimonatsfrist einhält. Will der Vermieter im Anschluss an die Arbeiten eine Mieterhöhung erklären, muss er die zu erwartende Erhöhung und die voraussichtlichen zukünftigen Betriebskostenvorauszahlungen angeben (§ 555c Abs. 1 Nr. 3 BGB). Schließlich muss er auch auf die mieterseitige Option eines Härtefalleinwandes hinweisen und über dessen Form und Frist informieren (§ 555c Abs. 2 BGB).

Sind all diese Voraussetzungen erfüllt, hat der Mieter auch umfangreiche Maßnahmen in seiner Wohnung zu dulden. Hierzu gehören vorübergehende Wanddurchbrüche, das Verlegen von Leitungen, der Austausch der Fenster, die Erneuerung von Fliesen etc. ebenso wie z. B. Beeinträchtigungen durch Schlitz- oder Stemmarbeiten. Lärm, Schmutz oder Erschütterungen hat er hinzunehmen, ebenso ein Baugerüst vor seiner Wohnung, einschließlich der hierdurch bedingten erhöhten Gefahr eines Einbruchs. Er ist auch zur Mitwirkung verpflichtet, indem er Handwerkern den Zutritt zu den Räumen seiner Wohnung ermöglicht.

Grenzen der Duldungspflicht

Die Duldungs- und Mitwirkungspflichten des Mieters haben aber Grenzen. Eine Duldungspflicht besteht insbesondere dann nicht, wenn die vorgesehene Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen im Haushalt lebenden Angehörigen eine Härte darstellt, die nach Abwägung der Interessen beider Parteien oder der Auswirkungen für den Klimaschutz nicht zu rechtfertigen ist (§ 555d Abs. 2 BGB). In solchen Fällen kann der Mieter der Durchführung der Maßnahme widersprechen. Dies und die Gründe dafür hat der Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgt, in Textform dem Vermieter mitzuteilen.

Neben höchstpersönlichen Gründen, z. B. ein neugeborenes Familienmitglied in der Wohnung, eine Behinderung, altersbedingte Einschränkungen des Mieters oder eine schwere Erkrankung, die zur Ruhe zwingt, kann auch der gesetzte zeitliche Rahmen eine Härte begründen: wenn etwa eine Wohnung über Wochen unbewohnbar sein wird oder beabsichtigte Arbeiten zur Unzeit durchgeführt werden sollen. Den Austausch der Heizung oder der Fenster wird der Vermieter demnach in der Regel nicht im Winter vornehmen lassen können, und er muss auch mieterseitige Einbauten bei seiner Betrachtung berücksichtigen.

Je länger und intensiver eine Wohnung beeinträchtigt wird, umso eher stellt die Maßnahme eine Härte dar – dies sollte insbesondere bei „Totalmodernisierungen" bedacht werden, wenn also Heizungsanlage, Fenster und Türen ausgetauscht, zudem eine Dämmung und Balkone angebracht werden sollen. Wird eine Wohnung für längere Zeit unbewohnbar, sollte sich der Vermieter auf die Härtefalldiskussion einstellen und seine Gründe für die Modernisierung darlegen können. Will er für die Dauer der Arbeiten einen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen, muss dieser wenigstens mittlerer Art und Güte entsprechen (LG München I, 14 S 4128/15).

Verletzung der Duldungspflicht

Duldet der Mieter die Arbeiten trotz bestehender Verpflichtung nicht, dann steht es dem Vermieter frei, das Mietverhältnis unter Berufung hierauf zu kündigen und/oder den Mieter gerichtlich auf Duldung der Maßnahmen in Anspruch zu nehmen. Hierbei besteht für den Mieter allerdings auch das Risiko, dass die eingangs erwähnten Schadenersatzansprüche des Vermieters gegen ihn geltend gemacht werden.

Gleichwohl sollte der Vermieter die Möglichkeit der Duldungsverweigerung durch den Mieter in Erwägung ziehen. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollte er frühzeitig mit dem Mieter in Kontakt treten, um zu klären, ob und in welchem Umfang der Mieter die Arbeiten zulassen wird. Sofern die Maßnahme dies zulässt, sollte der Vermieter auch die voraussichtlichen Ausführungszeiten mit dem Mieter abstimmen. Tatsächlich hat der Gesetzgeber dies sogar normiert und den Vertragsparteien freigestellt, auch eine Vereinbarung über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen zu treffen (§ 555f Nr. 1 BGB).

Keine Rolle spielt hingegen der eingangs erwähnte Streit über eine Mieterhöhung. Bei der Bewertung der Duldungspflicht bleibt die zu erwartende Mieterhöhung außer Betracht (§ 555d Abs. 2 S. 3 BGB).

MEHR ZUM THEMA

Zur Duldungspflicht des Mieters bei Umbauten und Modernisierung wird der Autor im Rahmen des 26. Deutschen Verwaltertages ein Fachforum leiten: Donnerstag, 6.9.2018, 16:30 Uhr; Freitag, 7.9.2018, 13:30 Uhr.

Unter Null?

Was passiert bei Negativzins mit konventionell angelegten Barkautionen als Mietsicherheit?

Die Verpflichtung des Vermieters, eine Kaution anzulegen und nicht nur zu verwahren, ergibt sich aus § 551 Abs. 3 BGB. Den gesetzlichen Regelfall enthält Satz 1. Danach hat der Vermieter das überlassene Geld bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Bedingungen anzulegen. Der Vermieter verhält sich daher zunächst nicht pflichtwidrig, sondern gesetzeskonform, wenn er die überlassene Geldsumme auf einem Sparbuch anlegt und dort die aktuell üblichen Zinsen anfallen. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die Fallkonstellation des Negativzinses nicht bedacht hat. Insofern finden sich weder in der Literatur noch in den Gesetzgebungsmaterialien Erörterungen dazu.

Alternative Anlageformen

Erkenntnisse mag man allerdings aus der rechtlichen Einordnung alternativer Anlageformen ziehen. Abgesehen von der Anlage auf einem Sparbuch (Satz 1) können die Parteien nach Maßgabe von Satz 2 der Vorschrift auch vereinbaren, eine andere Anlageform zu wählen. Diese alternative Form der Anlage, die nach dem klaren Willen des Gesetzgebers nicht in der bloßen Aufbewahrung des Geldes liegt, kann durchaus lukrativer, insbesondere aber auch risikovoller sein als der Regelfall des Sparbuchs. Hinsichtlich dieser alternativen Anlageform sind den Gesetzesmaterialien Erörterungen zum Eintritt eines auf die Anlage zurückgehenden Verlustes zu entnehmen. In der BT-Drucksache 14/4553, S. 48, heißt es: „Die Vereinbarung einer anderen Anlageform ermöglicht es den Parteien im Sinne von größerer Vertragsfreiheit, das Geld mit höheren Erträgen als den Zinsen nach Satz 1 anzulegen. Realisiert sich der Gewinn nicht in der von den Parteien mit der Geldanlage erwarteten Höhe, bleibt er ganz aus oder tritt sogar ein Vermögensverlust ein, so kann der Mieter anders als im Falle des Satzes 1 weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung vom Vermieter zurückverlangen. Letztlich ist er in diesem Fall ebenso wenig schutzwürdig wie der Vermieter. Beide Parteien gehen mit einer von Satz 1 abweichenden Vereinbarung ein vergleichbares Verlustrisiko ein, der Mieter, der sein Kapital „aufs Spiel setzt“ und der Vermieter, der gegebenenfalls seine Sicherheit zu verlieren droht. Sie werden daher sorgfältig abzuwägen haben, bevor sie eine von Satz 1 abweichende Vereinbarung treffen. Treffen sie eine solche Vereinbarung, so müssen sie auch die möglicherweise negativen Konsequenzen tragen. Wollen sie dieses Risiko nicht eingehen und treffen sie deshalb keine besondere Vereinbarung, so bleibt es bei der Regelung des Satzes 1.“

Garantierter Rückzahlungsanspruch

Auch wenn diese Aussagen keinen Zweifel daran aufkommen lassen, dass der Gesetzgeber den Fall des Verlustrisikos für die Anlage nach Satz 1 nicht in Erwägung gezogen hat, lässt sich der Schluss ziehen, dass der Mieter bei der Anlage auf einem Sparbuch einen garantierten Anspruch zumindest auf die Rückzahlung des Kapitals hat. Nur, so die Systematik von § 551 Abs. 3 S. 1 und 2 BGB, wenn der Mieter sich damit einverstanden erklärt hat, ein Risiko einzugehen, läuft er Gefahr, einen Teil seines Kapitals zu verlieren. Daraus folgt: Auch wenn sich der Vermieter nicht pflichtwidrig verhält, wenn er die Geldsumme zu derzeit üblichen Zinsen anlegt, ist er verpflichtet, dem Mieter zur gegebenen Zeit den Betrag des zur Verfügung gestellten Kapitals auszuzahlen.

Im Ergebnis ist der Vermieter daher zwar nicht verpflichtet, während des laufenden Mietverhältnisses den Betrag bei Verlust durch einen Negativzins „aufzufüllen“, allerdings hat er Verluste im Zeitpunkt der Rückzahlung an den Mieter auszugleichen.

DER AUTOR

PROF. DR. MARKUS ARTZ
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung an der Universität Bielefeld

Suchen und gefunden werden

Die Vermarktung von Immobilien führt heute fast unweigerlich über das Internet. Ein Überblick über Portale, Plattformen und Dienste für die Wohnraumvermietung.

Von Andrea Körner

Mietverwaltung umfasst generell auch die Vermarktung leerstehender Wohnungen. Dann heißt es, sie möglichst zielgruppengenau zu inserieren, also dort, wo geeignete Mietinteressenten auf Wohnungssuche gehen – heute üblicherweise im Internet. Genau wie bei jeder anderen Marketingmaßnahme geht es also darum, die größtmögliche Aufmerksamkeit zu erzielen, um das „Produkt" Wohnung möglichst schnell an den Mann, die Frau zu bringen. Nun sind Wohnungen bekanntlich knapp, somit begehrt, weshalb Vermarktungserfolge nicht lange auf sich warten lassen werden. Dennoch lässt sich der Vermietungsprozess mit Hilfe der verfügbaren Online-Dienste heute deutlich optimieren. Das Angebot kam mit Inkrafttreten des Bestellerprinzips merklich in Bewegung. Seitdem hat der Markt seine natürliche Auslese getroffen: Vor zwei Jahren noch viel versprechende Start-ups gibt es nicht mehr, oder sie haben ihr Geschäftsfeld geändert, neue kamen hinzu und versuchen sich an bedarfsgerechten Angeboten. Übersichtlicher ist das alles jedenfalls nicht geworden.

Grundsätzlich bietet der einschlägige Online-Markt Verwaltungen als gewerblichen Anbietern mehrere Möglichkeiten: die Verbreitung von Wohnungsangeboten über Immobilienportale, das Outsourcing einzelner Prozesse im Zusammenhang mit der Wohnungsvermietung an Online-Dienste und die Nutzung digitaler Lösungen zur Prozessoptimierung.

Im Bereich der Immobilienportale tut sich nicht mehr all zu viel. Die Großen haben ihre Claims abgesteckt, erweitern aber stetig ihr Angebot. Immobilienscout24, Immowelt und Immonet bieten über ihre Funktion als „Immobiliensuchmaschinen" hinaus viele Beratungsleistungen und Unterstützung an. Ausschlaggebendes Kriterium fürs Einstellen von Wohnungsanzeigen ist hier das Preis-/Leistungsver-

Illustration: © Dilen, VAlex / Shutterstock.com

hältnis, also wie viele potenzielle Mieter erreiche ich für mein Geld, wie professionell wirkt die Website, und welche Möglichkeiten bietet sie, ein Objekt attraktiv darzustellen? Die im Folgenden aufgeführten Portale zeigen hier deutliche Unterschiede.

Die Anbieter von Vermietungsleistungen bedienen sich in der Regel auch der gängigen Immobilienportale. Sie stellen Wohnungsangebote meist zum Pauschalpreis gleich bei allen großen ein und gewährleisten so größtmögliche Verbreitung. In Verbindung damit wird häufig auch das Interessentenmanagement mit angeboten, also die Sammlung und Filterung von Bewerberprofilen sowie die Empfehlung geeigneter Mieter.

Genau diesen Zweck verfolgt auch das webbasierte Vermietungs-Tool Immomio, das über Schnittstellen zu den Immobilienportalen verfügt, Bewerberprofile über einen Algorithmus filtert und auf die unternehmensinterne Bewerberplattform leitet.

Einen Überblick über das insgesamt weitreichende Angebot bietet die folgende Liste in alphabetischer, nicht wertender Reihenfolge – ohne Anspruch auf Vollständigkeit, aber als Wegweiser durch den Dschungel der Online-Dienste.

1A-Immobilienmarkt.de: Das bundesweite Portal ist mit über 100 regionalen Immobilienportalen vernetzt. Die Vermarktungsplattform verzeichnet 15 Mio. Seitenaufrufe monatlich. Standardanzeigen können kostenlos eingestellt werden, Pakete mit Zusatzleistungen gibt es ab 59 Euro monatlich.

devepo.de: Das Vermieterportal stellt Inserate in bis zu 25 Portalen ein und erstellt aussagekräftige Interessentenprofile – zum Basispaketpreis von 49 Euro, mit Exposé-Erstellung, Bonitätsprüfung, Terminkoordination und Mietvertrag für 199 Euro.

faceyourbase.com: Über das Matching-Portal inserieren Vermieter kostenlos auf allen Top-Portalen. Für Mietinteressenten fallen ggf. Gebühren an: max. 29,90 Euro für die erfolgreiche Vermittlung einer Wohnung.

homey.de: Das Matching-Portal bietet an, auch aktuell noch vermietete Wohnungen zu inserieren, um so schon einmal einen Interessentenpool zu generieren für die umgehende Belegung bei Leerstand. Vermieter geben ihren Mieterwunsch an, Interessenten bewerben sich mit ihrem Profil. Die Nutzung ist für alle kostenlos.

Immobilienscout24.de: Der Platzhirsch unter den Immobilienportalen bietet zahlreiche Zusatz-Services für alle Nutzer – Anbieter wie Suchende. Darüber hinaus mehr als 1,5 Mio. Online-Angebote und monatlich rund 900 Mio. Seitenaufrufe. Wenig transparent zeigt sich die Preisgestaltung, die nach Medienberichten vergleichsweise hoch ist. Gewerbliche Nutzer können zwischen einem Mitgliedschaftspaket und Einzelinseraten wählen. Die Kosten dafür erfährt man allerdings erst, nachdem man alle dafür erforderlichen Angaben gemacht hat. Lage und Preis eines Objekts entscheiden.

immobilienmarkt.de: Die Plattform richtet sich an Immobilienmakler und bietet ein „Flat 50“ Paket für 95 Euro im Jahr.

immo4trans.de: Auf dem werbefinanzierten Immobilienportal sind Inserate kostenlos. Dafür ist lediglich eine Anmeldung erforderlich.

immomio.de: Das Vermietungs-Tool für Wohnungsgesellschaften und Verwalter sammelt und filtert Online-Selbstauskünfte von Interessenten mit einem Matching-Algorithmus, koordiniert Besichtigungen und Mitarbeiter. Die Web-basierte Lösung mit Schnittstellen zu allen gängigen Immobilienportalen bündelt den gesamten Vermietungsprozess zum Preis von 75 Euro monatlich.

immopool.de: Einer der Pioniere unter den Immobilienportalen, von der Lagler Spezial-Software GmbH seit 1996 betrieben. Professionelle Anbieter können eine unbegrenzte Anzahl von Objekten zum monatlichen Pauschalpreis von 35 Euro inserieren, ohne Angaben zur Reichweite.

immowelt.de und **immonet.de:** Erfolg im Doppel verspricht das Portal-Duo, das immerhin 48 Mio. Seitenaufrufe monatlich vorweisen kann. Anbieter haben die Wahl zwischen Anzeigenpaketen und Einzelinseraten mit variablen Laufzeiten zu Preisen ab 19,90 Euro für sieben Tage lang eingestellte Vermietangebote.

immozentral.com: Die Einstellung von Immobilieninseraten aller Art ist bei Immozentral ohne Einschränkung kostenfrei. Über Reichweiten hält sich das werbefinanzierte Portal bedeckt.

Kalaydo.de: Das große deutsche Anzeigennetzwerk hat einen eigenen Immobilienbereich und das Ziel, führendes Anzeigenportal in den Ballungsräumen Deutschlands zu werden. Derzeit werden monatlich 5 Mio. Besuche gezählt. Seit Anfang 2016 kooperiert Kalaydo mit Immowelt. Immobilienanzeigen zum Preis ab 19,90 Euro für eine Woche erscheinen auf kalaydo.de, immowelt.de, immonet.de und auf über 100 Top-Portalen wie Spiegel Online.

Illustrationen: © Dilen, VAlex / Shutterstock.com

Alle Angaben ohne Gewähr, erstellt nach den Auskünften der Anbieter auf den jeweiligen Websites, Stand 1.5.2018

mcmakler.de: Für Mietobjekte gibt es einen Rundum-Maklerservice zum Festpreis, der sich nach der Nettokaltmiete des Objekts richtet, ab 498 Euro.

moovin.de: Maklerservice im Baukastensystem – von der Erstellung des Inserats über Interessentenmanagement und Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe kann jede Leistung einzeln gewählt und bezahlt werden. Exposé: 199 Euro, Vermarktung: 99 Euro, Bewerbermanagement, 30 Tage: 29 Euro, Besichtigungs-Flat: 199 Euro, Mietvertrag: 49 Euro, Wohnungsübergabe: 99 Euro.

my-next-home.de: Das ursprünglich Saarländische Portal gehört seit 2016 zu Immobilienscout24.

myrealid.com: Die Plattform dient als Komplettlösung für die Vermittlung von Immobilien. Als Verknüpfung zwischen internem ERP-System und externen Vermarktungsplattformen führt sie Bewerbermanagement, Bonitätsprüfung und Terminplanung bis hin zur Übergabe zusammen – für 5 Euro Aktivierungsgebühr pro Objekt und 0,10 Euro pro Tag.

ohne-makler.net: Stellt provisionsfrei angebotene Objekte auf den großen Immobilienportalen ein – mit bis zu 12 Mio. Besuchern monatlich. Je nach Verbreitung für 35 bis 65 Euro für 14 Tage.

rentkit.de: Vermietungsservice von der Vermarktung auf Immobilienscout24 bis zur Schlüsselübergabe zum Paketpreis ab 199 Euro pro Objekt.

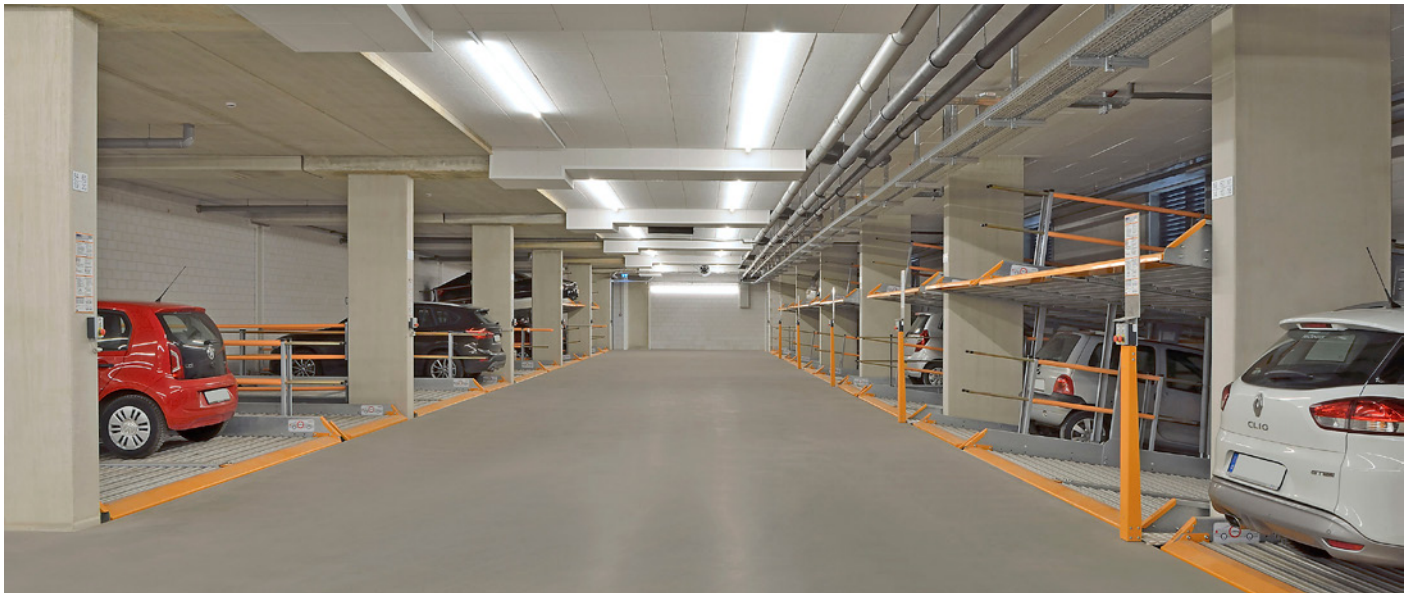
Wohnung-jetzt.de: Das Portal konzentriert sich auf die deutschlandweite Wohnraumvermittlung und bietet auch eine Matching-Funktion für Anbieter und Suchende. Inserate erscheinen zusätzlich auch in weiteren Immobilienportalen – zum Preis ab 19,90 Euro.

wunderagent.de: Die Immobilienvermarktung mit Hilfe einer Bewerberplattform selektiert und bewertet Interessenten. Zusatzleistungen wie Exposé-Erstellung und Besichtigungen können hinzu gebucht werden. Inserate erscheinen auf ausgewählten Partnerportalen, kostenlos im Basispaket, erweiterte Service-Pakete ab 29 Euro.

wunschimmo.de: Der Spezialist für kommunale Immobilienangebote gehört zu den 15 reichweitenstärksten Online-Diensten. Inserate erscheinen sowohl auf wunschimmo.de als auch auf den kommunalen Immobilienportalen (KIP) der Städte und Gemeinden. Private Anbieter inserieren kostenfrei, Makler zum monatlichen Paketpreis von 59 Euro für bis zu 50 Objekte bei zwölfmonatiger Laufzeit, alle weiteren Preise auf Anfrage.

Stellplatzpflege

Multiparker sind Spezialfälle in Tiefgaragen, und sie brauchen besondere Pflege. Wer mit fachmännischer Wartung und Instandsetzung vorsorgt, spart Zeit und Kosten.



Erste Multiparker-Anlagen – je nach Region auch Stapel-, Doppel-, Duplexparker, Autoparksystem, Doppelstock- oder Versenkgarage genannt – wurden in Deutschland Mitte der 1960er Jahre verbaut. Teilweise sind sie heute noch in Betrieb, und dank stetiger Entwicklung lassen sich bei entsprechendem Baukörper alle gängigen Kfz-Modelle darin abstellen. In diesem Beitrag ist von konventionellen Multiparkern mit je zwei bis vier Stellplätzen die Rede. Darüber hinaus gibt es auch längs und quer verschiebbare Parkpaletten, halb- und vollautomatische Autoparksysteme sowie Drehscheiben. Beim Multiparker ist zwischen Einzelbühnen mit zwei übereinander angeordneten Stellplätzen und Doppelbühnen mit je zwei Stellplätzen übereinander zu unterscheiden. Üblicherweise bestehen die Plattformprofilbleche sowie Seiten-, Mittel- und Querträger aus feuerverzinktem Stahl. Bestenfalls sind diese Bauteile stückfeuerverzinkt nach DIN 1461. D. h. sie wurden nach der Bearbeitung durch Zuschnitt und Bohrungen feuerverzinkt. Im Unterschied dazu wird bandverzinktes Material vor der Bearbeitung verzinkt, sodass Bohrlöcher und Schnittkanten nicht hinreichend gegen Korrosion geschützt sind. Stückfeuerverzinkter Qualitätsstahl (nach DIN 1461) ist in Bezug auf die Lebensdauer und Rendite eines Stellplatzes die bessere Wahl. Noch hochwertiger und langlebiger sind Plattformprofile aus Edelstahl oder Aluminium (z. B. AluLongLife); für Schrauben empfiehlt sich wegen der hohen Salzbelastung Edelstahl V4A.

Einer enormen mechanischen Belastung sind Multiparker allein durch die Ein- und Ausparkvorgänge ausgesetzt, hinzu kommt in den Wintermonaten der starke Eintrag von Tausalzen. In der Folge liegt die durchschnittliche Lebensdauer einer solchen Anlage, je nach den weiteren örtlichen Bedingungen, zwischen 15 und 25 Jahren. Fachgerechte Wartung, Reinigung und Pflege kann sie erfahrungsgemäß beträchtlich verlängern, wobei die Bauteile des Antriebsaggregats und der Hydraulik weniger verschleißanfällig und deutlich langlebiger sind als die stark belasteten Stellflächen.

Tipps für Wartung und Reinigung

Multiparker sollten in der Regel jährlich gewartet werden, kleinere Objekte mit entsprechend seltenerer Nutzung eventuell auch im zweijährlichen Turnus. Ziel einer solchen Wartung ist es, die sichere und zuverlässige Funktion zu gewährleisten. Darüber hinaus erstellen Wartungsunternehmen meist auch einen Zustandsbericht, mit dem sich anstehende Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen vorausschauend planen lassen.

DER AUTOR

IVE NEKIC
Der Diplomkaufmann ist Leiter der Vertriebs- und Serviceniederlassung der KLAUS Multiparking GmbH in Taufkirchen bei München.
www.multiparking.com

WAS GEHÖRT ZUR WARTUNG?

- Sichtprüfung und allgemeine Funktionskontrolle
- Prüfen des Hebe- und Senkvorgangs
- Überprüfung der Bedienschilder
- Prüfen der elektrischen Komponenten auf Funktion und Sicherheit
- Kontrolle des Hydrauliköls (Druck, Füllstand, Ölfilter)
- Prüfen des Hydrauliksystems auf Undichtigkeit (Leitungen, Schläuche, Ventile)
- Prüfung der Hydraulikzylinder
- Prüfung der Stahlbauteile auf Korrosion, Bewertung der Anlage
- Prüfung der Schraubverbindungen, Verdübelung und Verstrebung (ggf. nachziehen)
- Abschmieren bewegter Teile
- Prüfung des Gesamtzustandes der Anlage

Wesentlich für die Lebensdauer eines Multiparkers ist die regelmäßige Reinigung der Plattformprofile und Gruben. Bei letzteren gehört daher auch die Sichtung auf Wasser- und Schmutzeinlagerungen zum Wartungsumfang, ebenso die Empfehlung gegebenenfalls zu treffender Maßnahmen. Die erste Reinigung insbesondere feuerverzinkter Plattformprofile sollte selbst bei neuen Anlagen direkt nach dem ersten Winter erfolgen, um den Tausalzeintrag zu entfernen, bevor er sich auf den Oberflächen festsetzt. Die Nassreinigung wirkt hier ähnlich wie die natürliche Bewitterung im Freien, weil sie die Bildung von Patina, welche einen zu raschen Abbau der Zinkschicht verhindert, fördert.

Mit welchen Schäden ist zu rechnen?
Zu den Verschleißteilen zählen bei Multiparkanlagen Komponenten der Hydraulik und elektrische Bauteile. Undichte

Hoch strapaziert, daher am anfälligsten: **Plattformprofile und Träger neigen zur Korrosion.**

Hydraulikleitungen, Zylinder oder defekte Ventile lassen sich jedoch problemlos ersetzen. Schäden zeigen sich eher an den Plattformen, dem eigentlichen Stellplatz, durch Korrosion und mechanische Beanspruchung. Die regelmäßige Wartung dient hier der vorausschauenden Instandhaltungsplanung. Hier sollten alle Flächen von oben und unten betrachtet werden. Zeigt lediglich die befahrene Oberseite Korrosionsspuren und ist optisch nicht mehr einwandfrei, ist die Stabilität noch nicht gefährdet. Aussagekräftiger ist der Zustand der Unterseite: Sind bereits starke Rostflecken zu sehen? Biegen sich einzelne Bleche bereits voneinander ab? In welchem Zustand sind die Auflageflächen der Seiten- und Mittelträger? Wie sind die Querträger sowie deren Verschraubungen an den Trägern zu beurteilen?

Je nach Schadensbild reichen auch kleinere Notreparaturen, zumindest bis eine umfassende Sanierung sinnvoll und notwendig erscheint. So können etwa Träger im vorderen Bereich mit Reparaturstücken stabilisiert und durchgerostete Bleche vorn und hinten am Stellplatz einzeln erneuert werden. Im mittleren Bereich erweist sich dies nicht als wirtschaftlich: Um an eine mittige Schadstelle heranzukommen, müssen alle anderen Profilbleche entfernt werden – mit erheblichem Aufwand und Arbeitskosten. In solchen Fällen ist aus Kostengründen eher eine umfassende Sanierung in Erwägung zu ziehen.

Als problematisch können sich sehr feuchte Gruben, gar mit stehendem Wasser, erweisen, weil nicht nur die Stützfüße, sondern auch weitere Bauteile leichter korrodieren. Hier gilt es, gemeinsam mit der Wartungsfirma die häufig bauseitigen Ursachen und geeignete Maßnahmen zu identifizieren, um den Sanierungsaufwand der Anlage im Rahmen zu halten. Befindet sich eine solche Anlage in einer Eigentümergemeinschaft und wird von mehreren Mitgliedern gemeinsam genutzt, ist im Vorfeld zu treffender Maßnahmen die Abgrenzung zu klären: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Wie wird saniert?

Die Sanierung einer Multiparkanlage umfasst üblicherweise hauptsächlich die Erneuerung der Plattformprofile sowie entsprechende Maßnahmen an den Seiten-, Mittel- sowie Querträgern. Stark korrodierte Plattformprofile sollten – zur Gewährleistung der Gesamtstatik mit Originalbauteilen – ersetzt und mit neuen Schrauben auf einer Trennlage aus Kunststoff montiert werden, um den direkten Kontakt zu den Trägern zu vermeiden. Seiten-, Mittel- und Querträger werden in diesem Zuge entrostet und neu gestrichen. Sind sie jedoch stark korrodiert, kann es sich als wirtschaftlicher erweisen, sie gleich mit zu erneuern. Zu einem späteren Zeitpunkt erfordert dies wieder den Ausbau der Plattformprofile – mit dem erwähnten Aufwand. Der tatsächliche Zustand der Träger zeigt sich leider oft erst nach der Demontage. Hier sollte man sich fachlichen Rat und Handlungsempfehlungen erfahrener Monteure einholen. Die an schwer zugänglichen Stellen begrenzten Möglichkeiten für Entrostung und Anstrich legen es zudem nahe, Kosten und Nutzen zutreffender Maßnahmen gründlich abzuwägen.

Wenn Sanierung nicht mehr lohnt

Nähern sich die Kosten der Sanierung eines Multiparkers dem Preis einer Neuanlage an, ist ein Komplettaustausch naheliegend, inklusive Hydraulik und Elektrik. In einem solchen Fall ist über den Zustand der gesamten Anlage mit geeignetem Fachpersonal zu beraten. In der Regel lassen sich in den vorgegebenen Gebäudegrundmaßen keine neuen Systeme verbauen, die den Stellplatzkomfort erhöhen würden. Ist die Altanlage aber erst einmal komplett demontiert, bietet dies eine Gelegenheit, die man nutzen sollte: Eine gründliche Prüfung der Garagensubstanz ist insofern dringend zu empfehlen, weil sie ggf. notwendige Betonsanierungen offenlegt. Ist der neue Multiparker erst wieder in Betrieb, steht er solchen Maßnahmen im Weg – und muss erneut demontiert werden.

Tritt ein solcher Fall dennoch ein, gibt es – je nach Schadensbild am Beton – verschiedene Möglichkeiten, vom Teilausbau bis zur Komplettdemontage. Kostengünstiger ist auf jeden Fall der teilweise Ausbau, bei dem sich die Anlage beim Wiederaufbau auch gleich technisch auf den neuesten Stand bringen lässt, verbunden mit teils enormen Einsparungen an Kosten für die zukünftige Instandhaltung und Pflege, auch in Bezug auf die Gruben. Dies allerdings setzt voraus, dass eine vorherige gründliche Abwägung mit Blick auf die noch zu erwartende Lebensdauer der Altanlage nicht doch für die Installation einer Neuanlage spricht.

PRAXISTIPP

Stehen Arbeiten am Multiparker oder der Garage an, ist zu einem Ortstermin mit dem zuständigen Serviceberater des Anlagenherstellers zu raten. Er sollte der Klärung sämtlicher Fragen zu eventuellen Schäden dienen und zur Erstellung eines individuellen Angebots. Auch die Abgrenzung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum kann dabei erläutert werden, um Kostenangebote für Eigentümer korrekt auszuführen.
Einige Hersteller bieten Schulungen zu technischen und kaufmännischen Aspekten von Multiparkern an – eine gute Basis für den Umgang mit dem Thema.

MIETRECHT

Aktuelle Urteile

Fallen Betriebswohnungen unter den Begriff der gewerblichen Vermietung? So entschied der BGH – mit Auswirkung auf den Kündigungsschutz der Mieter.

SCHUTZ DES WOHNRAUMMIETERS BEI ZWISCHENVERMIETUNG

(BGH, Urteil vom 17.1.2018, Az. VIII ZR 241/16)

DAS THEMA

Betriebswohnungen sind ein Modell aus den sechziger Jahren, das heutzutage in boomenden Großstädten mit angespanntem Wohnungsmarkt gerne wieder aufgegriffen wird: Wenn große Unternehmen ihren zukünftigen Mitarbeitern eine Betriebswohnung anbieten können, steigert dies gerade in Großstädten wie München, Frankfurt und Hamburg erheblich ihre Attraktivität als zukünftiger Arbeitgeber. Im Gegensatz zu den Werkswohnungen der sechziger Jahre bauen die Unternehmen diese Wohnungen heute jedoch nicht selbst, sondern mieten sie von Projektentwicklern oder institutionellen Investoren an, um sie ihren Mitarbeitern dann – durchaus zu marktüblichen Mieten – zur Verfügung zu stellen.

Bisher war umstritten, ob in einem solchen Fall § 565 BGB zur „gewerblichen Vermietung" gilt. Diese Vorschrift wurde bei Aufkommen der Bauherrnmodelle in den 1970er Jahren ins BGB eingefügt, um den Wohnraummieter zu schützen. Diese Bauträgermodelle sahen vor, dass die (finanzierende) Bauherrngemeinschaft das gesamte Objekt an einen Projektentwickler vermietet und dieser wiederum Untermietverträge mit den einzelnen Wohnraummietern schließt. Endet der sogenannte „Zwischenmietvertrag" zwischen Grundstückseigentümer und Zwischenvermieter, so war der Grundstückseigentümer befugt, die Wohnraum-Untermieter ebenfalls zu räumen, ohne dass diese den Kündigungsschutz des Wohnraummietrechts hätten beanspruchen können. Da hier ein Finanzierungsmodell vorlag, bestand keinerlei Grund, den Wohnraummietern diesen Schutz nicht zukommen zu lassen. Der damals eingefügte § 565 BGB regelte daher, dass bei Ende des Zwischenmietvertrags die (Wohnraum-) Untermietverträge auf den Vermieter und Grundstückseigentümer übergehen.

Ähnliche Modelle gibt es natürlich auch im gemeinnützigen und karitativen Bereich, wie beispielsweise Jugend- oder Behinderten-Wohngruppen, für die ein gemeinnütziger Träger Wohnungen anmietet und dann seinerseits untervermietet. Bereits mit Urteil vom 3.7.1996 (Az. VIII ZR 278/95) hat der BGH geklärt, dass bei einer solchen gemeinnützigen Vermietung der Schutz des Wohn-

DIE AUTORINNEN

DR. SUSANNE SCHIEßER
Die Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist Salary Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein, München.

KRISTIN JANZE
Die Rechtsanwältin ist bei Arnecke Sibeth Dabelstein, München, schwerpunktmäßig auf den Gebieten des privaten Baurechts sowie des WEG-Rechts tätig.
www.asd-law.com

MIETRECHT

raummietrechts für den Endnutzer nicht greift und der dort abgeschlossene Untermietvertrag nicht auf den Hauptvermieter übergeht, weil es sich hierbei nicht um ein „gewerbliches" Zwischenmietverhältnis handelt, sondern der Zwischenvermieter bereits im Interesse des Endmieters handelt. Fraglich war allerdings, wie die Vermietung von Betriebswohnungen einzuordnen ist, die ja sowohl der Firma als Vermieter als auch dem Firmenangehörigen als Endnutzer hilft, natürlich aber auch dem Hauptvermieter und Grundstückseigentümer nützt, der seinerseits größere Pakete ohne viel Aufwand an den Zwischenmieter zu absolut marktüblichen Preisen weitergeben kann.

DER FALL

Bereits in den 1960er und 1970er Jahren mietete eine große Firma erhebliche Wohnungskontingente in Frankfurt an, um diese ihren Mitarbeitern als Betriebswohnungen zur Verfügung zu stellen, unter anderem auch von dem Kläger bzw. dessen Rechtsvorgänger. Der Mietvertrag zwischen der Klägerin und der Firma sowie der Untermietvertrag zwischen der Firma und deren Betriebsangehörigen entsprachen jeweils marktüblichen Bedingungen, insbesondere wurden Mieterhöhungen und Betriebskosten gleich vereinbart und direkt durchgereicht. In einer wechselvollen Firmengeschichte trat jedoch ein Rechtsnachfolger an die Stelle der bisherigen Zwischenvermieterin, ein Sozialplan berechtigte darüber hinaus den Betriebsangehörigen, die Wohnung auch nach seiner Pensionierung im Jahr 1994 mit seiner Ehefrau weiter zu bewohnen. Im Jahr 2015 konnte der Kläger den Zwischenmietvertrag mit der Rechtsnachfolgerin der Firma (im Folgenden: Beklagte zu 1) kündigen, und er forderte auch den Betriebsangehörigen und dessen Ehefrau, die die Wohnung seit über 40 Jahren nunmehr immer noch bewohnten, zur Räumung auf und erhob schließlich Räumungsklage gegen alle drei. Die Beklagte zu 1 sowie der Betriebsangehörige und seine Ehefrau erhoben Widerklage und Feststellungsklage darauf, dass das Wohnraummietverhältnis, welches ursprünglich zwischen der Firma und dem Betriebsangehörigen geschlossen wurde und dann unstreitig auf die Beklagte zu 1 übergegangen war, nun nach Beendigung des Zwischenmietvertrags auf den Kläger übergegangen sei.

Alle drei Instanzen haben übereinstimmend, wenn auch mit unterschiedlicher Begründung, den Räumungsantrag abgewiesen und der Feststellungsklage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat dabei § 565 BGB analog angewendet. Der BGH sah allerdings keinen Anlass für eine Analogie, er hat darüber hinausgehend entschieden, dass hier sogar ein direkter Anwendungsfall des § 565 BGB zur gewerblichen Vermietung vorliegt.

Bereits das Berufungsgericht hatte zur Begründung seiner Analogie argumentiert, dass die Rechtsvorgängerin des Klägers, die frühere Gebäudeeigentümerin, die Wohnung wohl zu den gleichen Konditionen auch direkt an die Betriebsangehörigen vermietet hätte, da die Konditionen eben marktüblich waren und der Betriebsangehörige aufgrund seiner Festanstellung bei der großen Firma, die die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 war, auch über ein regelmäßiges Einkommen verfügt habe und daher die möglicherweise entscheidenden Auswahlkriterien für einen Großvermieter erfüllt hätte.

Der BGH nimmt diesen Fall zum Anlass, den Begriff der „gewerblichen" Zwischenvermietung exakter zu definieren und von der „gemeinnützigen" Zwischenvermietung abzugrenzen. Dabei geht er von der gängigen Definition aus, wonach eine gewerbliche Vermietung eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete, mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit des Zwischenvermieters voraussetzt (so im Urteil zur Abgrenzung von der gemeinnützigen Vermietung vom 3.7.1996). Die Absicht der Gewinnerzielung muss jedoch nach Ansicht des BGH nicht aus der Vermietung selbst kommen. Sie setzt also nicht voraus, dass der Zwischenvermieter von seinem Mieter einen höheren Mietpreis verlangt als er selbst zahlt und direkt aus der Miete einen Gewinn ziehen muss. Für das wirtschaftliche Interesse des Zwischenvermieters genügt es, dass dieser anderweitige Vorteile aus der Zwischenvermietung zieht, etwa indem das Unternehmen so Arbeitnehmer an sich bindet und sich damit Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen schafft, insbesondere wenn Wohnraum, so wie damals und heutzutage wieder, in Ballungs-

Foto: © Pincasso / Shutterstock.com

gebieten nicht einfach zu finden ist. Der BGH grenzt dies auch von den gemeinnützigen, karitativen oder ähnlichen sozialen Zwecken ab. Darin liegt nicht der Geschäftszweck der Firma, die Betriebswohnungen schafft.

Weiter prüfte der BGH, ob gewichtige Interessen des Eigentümers ersichtlich waren, deren fehlende Berücksichtigung einen Verstoß insbesondere gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (Eigentumsgarantie) darstellen würde. Solche sind nicht schon dann gegeben, wenn der Eigentümer nicht die höchstmögliche Rendite oder die Marktmiete ohne jede Verzögerung und in voller Höhe erzielen kann, sondern erst dann, wenn die Wirtschaftlichkeit der Vermietung durch den Eintritt des Eigentümers in den Untermietvertrag ernsthaft infrage gestellt würde. Der BGH weist auch auf die wirtschaftlichen Vorteile des Gebäudeeigentümers und Hauptvermieters hin, der durch die Vermietung eines gesamten Gebäudekomplexes an einen Zwischenvermieter sowohl seine Steuerlast wie auch seinen Verwaltungsaufwand reduzieren kann. Vor diesem Hintergrund ist – analog zur Argumentation der früheren Bauträgerfälle – kein Grund ersichtlich, warum der Mieter nicht den Wohnraum-Kündigungsschutz genießen sollte.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Vorschrift des § 565 BGB ist nicht zulasten des Mieters abdingbar; nach § 565 Abs. 3 BGB ist jede Vereinbarung zulasten des „Dritten" (Wohnraummieters) unwirksam. Der Hauptvermieter, der seine Wohnung einer Firma als Betriebswohnung zur Verfügung stellt, muss beachten, dass die mit den Untermietern geschlossenen Wohnraummietverträge bei Ende des Zwischenmietverhältnisses auf ihn übergehen werden, soweit sie bei ihrem Abschluss in etwa den marktüblichen Konditionen entsprochen haben. Hier könnte sich der Hauptvermieter nur absichern, indem er wichtige wirtschaftliche Parameter, beispielsweise die Möglichkeit zur Mieterhöhung oder Art und Umfang der Abrechnung von Betriebskosten, auch für die abzuschließenden Wohnraummietverträge vorgibt.

Der Zwischenvermieter sieht sich nun keinen Schadensersatzforderungen des Wohnraummieters mehr ausgesetzt, da dessen Wohnraummietvertrag ja erhalten bleibt. Sollten allerdings Schadensersatzansprüche im (gewerblichen) Zwischenmietvertrag vereinbart sein, fallen diese nicht unter die gesetzlich angeordnete Unwirksamkeit, diese erfasst nur Vereinbarungen zulasten des Wohnraummieters, nicht aber solche des gewerblichen Mietvertrags zwischen Hauptvermieter und Zwischenvermieter. Diese Schadensersatzvereinbarungen dürften daher wirksam bleiben. Dennoch ist davon auszugehen, dass nach dieser Entscheidung die Zwischenvermietung von Betriebswohnungen noch attraktiver wird, da insbesondere die Wohnraummieter nun die Sicherheit der wohnraummietrechtlichen Kündigungsvorschriften genießen und damit der „Wettbewerbsvorteil" für die Firma als Zwischenvermieter sich noch erhöht.

WEG-RECHT

Aktuelle Urteile

WEG-Beschlussfassungen und ihre Folgen: Diesmal beschäftigten sich die Gerichte mit der Beschlusskompetenz von Untergemeinschaften und einem anfechtbaren Beschluss zur Verwalterbestellung vor dem Hintergrund des Zustimmungserfordernisses bei Veräußerung.

BESCHLUSSKOMPETENZ DER UNTERGEMEINSCHAFTEN EINER WEG BEI EINER MEHRHAUSANLAGE

(BGH, Urteil vom 10.11.2017, Az. V ZR 184/16)

DAS THEMA

Besteht eine Wohnungseigentümergemeinschaft aus mehreren Gebäudekomplexen, stellt sich die Frage, ob die Bildung von Untergemeinschaften sinnvoll ist. Dem folgt regelmäßig die Frage, welche Kompetenzen diesen Untergemeinschaften eingeräumt werden dürfen und inwieweit die Untergemeinschaften unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen beschließen können. Diese Frage hat der BGH mit der nun vorliegenden Entscheidung beantwortet und ausgeführt, welche Regelungen für eine möglichst autonome Verwaltung der Untergemeinschaften in der Gemeinschaftsordnung getroffen werden müssen.

DER FALL

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Zu der Anlage gehören drei Häuser, für die jeweils verwaltungs- und abrechnungsmäßig selbstständige Untergemeinschaften gebildet wurden. Die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum in dem jeweiligen Gebäude liegt, sind dazu berechtigt, sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihr Gebäude betreffen, alleine zu treffen. Sämtliche Lasten und Kosten sind, soweit möglich, für die drei Untergemeinschaften getrennt zu ermitteln und abzurechnen. Im Jahr 2012 beschließt die Eigentümerversammlung einer der Untergemeinschaften, ein Unternehmen mit der teilweisen Erneuerung des Putzes an einem zu dieser Untergemeinschaft gehörenden Gebäude zu beauftragen. Eine weitere Untergemeinschaft beschloss, dasselbe Unternehmen mit der Beseitigung von Feuchtigkeit, die in einer zu dieser Untergemeinschaft gehörenden Wohnung aufgetreten war, zu beauftragen. Der Kläger ist Wohnungseigentümer – der Sachverhalt äußert sich nicht, von welcher Untergemeinschaft – und möchte die Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz für nichtig erklären lassen.

Der Kläger scheitert in den Vorinstanzen und schließlich auch vor dem BGH. Der BGH stellt zunächst fest, dass die Befug-

nis des Klägers, die in den Untergemeinschaften gefassten Beschlüsse für ungültig erklären zu lassen, einem Wohnungseigentümer ungeachtet seiner Zugehörigkeit zu der jeweiligen Untergemeinschaft jedenfalls insoweit zukommt, als er geltend macht, dass den Mitgliedern der Untergemeinschaft die Beschlusskompetenz für Kosten verursachende Instandsetzungsmaßnahmen wegen der quotalen Außenhaftung aller Wohnungseigentümer fehle. Darüber hinaus ist der BGH der Ansicht, dass die vom Kläger angefochtenen Beschlüsse nicht nichtig sind. Auch wenn die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern nach § 21 Abs. 1 WEG gemeinschaftlich zusteht, kann hiervon gem. § 10 Abs. 2 S. 2 WEG abgewichen werden. Eine solche Regelung wurde vorliegend getroffen. Die Regelung ist zudem wirksam, da sie zwar den Mitgliedern der Untergemeinschaften die Kompetenz einräumt, unter Ausschluss der übrigen Eigentümer Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft jedoch gleichzeitig die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis alleinig auferlegt. Dass mit der Umsetzung solcher Beschlüsse eine anteilige Außenhaftung der nicht stimmberechtigten Wohnungseigentümer einhergeht, ändert nach Ansicht des BGH nichts an der Zulässigkeit und Wirksamkeit der Regelung, da diese weder gegen zwingende Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes verstößt noch in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer eingreift. Der BGH argumentiert dabei, dass die anteilige Außenhaftung für die an der Untergemeinschaft nicht beteiligten Eigentümer lediglich mit einem geringen wirtschaftlichen Risiko verbunden sei, dem aber ein Autonomiegewinn in Form ersparter Verwaltungsverantwortung für die übrigen Gebäude gegenüberstehe. Dies stellt nach Ansicht des BGH eine hinreichende Kompensation für das geringe Risiko der anteiligen Inanspruchnahme dar. Die Inanspruchnahme eines nicht der Untergemeinschaft angehörigen Wohnungseigentümers wegen von der Untergemeinschaft getroffener Maßnahmen ist äußerst unwahrscheinlich, da die durch die Maßnahme verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind. Darüber hinaus entspricht die Erteilung von Aufträgen zur Instandsetzung oder Sanierung nur dann der ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die finanziellen Mittel gesichert sind. Für den Fall, dass es dennoch zu einer Inanspruchnahme der übrigen Eigentümer kommt, können diese bei den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft Regress nehmen.

VERWALTERSTRATEGIE

Die Bildung von Untergemeinschaften und deren möglichst selbstständige Verwaltung schaffen größere Flexibilität für die Wohnungseigentümer und entlasten diese zeitgleich von der Verwaltungsverantwortung für die Gebäude anderer Untergemeinschaften. Sollen Untergemeinschaften gebildet werden, müssen allerdings entsprechende Regelungen getroffen werden, um einerseits den Wohnungseigentümern der Untergemeinschaften den notwendigen Verwaltungsspielraum zu schaffen und andererseits die Wohnungseigentümer der übrigen Untergemeinschaften nicht ungebührlich zu benachteiligen. Soll eine besondere Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft für Erhaltungsmaßnahmen geschaffen werden, so ist diese Beschlusskompetenz unter die Voraussetzung zu stellen, dass die im Rahmen der Erhaltungsmaßnahmen anfallenden Kosten im Innenverhältnis allein von den Wohnungseigentümern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

KEIN EINTRAGUNGSHINDERNIS BEI ANFECHTBARER VERWALTERBESTELLUNG

(OLG München, Beschluss vom 16.1.2018, Az. 34 Wx 304/17)

DAS THEMA

Gemäß § 12 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Dieses Zustimmungserfordernis kann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der Eintragung eines neuen Eigentümers in das Grundbuch führen, da das zuständige Grundbuchamt ein in das Grundbuch eingetragenes Zustimmungserfordernis von Amts wegen zu beachten hat und in diesem Rahmen auch die Eintragung der Eigentumsübertragung von der Vorlage eines wirksamen Zustimmungsnachweises abhän-

WEG-RECHT

gig machen kann. Das OLG München hat sich nun mit der Frage beschäftigt, ob die Bestellung eines Verwalters in einer unmittelbar an die erste Eigentümerversammlung anschließende zweite Versammlung anfechtbar oder gar nichtig ist und damit ein Hindernis für die Eintragung der Eigentumsübertragung darstellt.

DER FALL

Der Beteiligte zu 1 ist als Eigentümer von Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen. Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters. Des Weiteren regelt die Teilungserklärung, dass die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist, wenn mehr als die Hälfte aller vorhandenen Stimmen vertreten sind. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese Versammlung ist, worauf in der Einladung zur Eigentümerversammlung besonders hinzuweisen ist, ohne Rücksicht auf die Zahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig. Die Hausverwaltung lädt zu einer ersten Eigentümerversammlung im April 2014 um 17:00 Uhr ein, in der es nach der Tagesordnung auch um die Neubestellung der Verwaltung gehen soll. Mit dem gleichen Schreiben lädt die Hausverwaltung für den Fall, dass die Beschlussfähigkeit der Versammlung nicht erreicht wird, zu einer zweiten Versammlung um 17:30 Uhr am selben Tag ein und weist dabei darauf hin, dass die zweite Versammlung ohne Rücksicht auf die Stimmenanzahl beschlussfähig ist. Da in der ersten Versammlung um 17:00 Uhr das erforderliche Quorum nicht erreicht wird, wird 30 Minuten später die zweite Versammlung abgehalten bei der ein Verwalter bestellt wird. Mit notarieller Urkunde von Mai 2017 verkauft der Beteiligte zu 1 sein Wohnungseigentum an den Beteiligten zu 2. Im Juni 2017 beantragt der Notar unter Vorlage einer beglaubigten Verwalterzustimmung die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch. Das Grundbuchamt gibt sodann auf, einen geeigneten Nachweis der Verwaltereigenschaft einzureichen, da die Verwaltereigenschaft durch den nichtigen Bestellungsbeschluss nicht nachgewiesen sei.

Auf die Beschwerde der Beteiligten hebt das OLG München die Zwischenverfügung des Grundbuchamts auf, da mit der vorliegenden Erklärung die erforderliche Zustimmung der Hausverwaltung nachgewiesen sei. Das OLG München führt aus, dass das Grundbuchamt ein mit dinglicher Wirkung vereinbartes und als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragenes Zustimmungserfordernis von Amts wegen beachten müsse. Der Nachweis der Zustimmung hat sich dabei auch auf die Verwaltereigenschaft zu erstrecken, wobei die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss genügt, wenn sich hieraus und gegebenenfalls aus weiteren (hinreichend nachgewiesenen) Umständen ergibt, dass die Bestellung des Verwalters erfolgt ist. Dies ist nach Ansicht des OLG München zu bejahen, wenn – wie im vorliegenden Fall – der Beschluss über die Verwalterbestellung nicht als nichtig anzusehen ist, da er insbesondere weder gegen unverzichtbare Vorschriften des WEG noch gegen andere zwingende Vorschriften und gegen die guten Sitten verstößt. Obwohl sich aus den vorgelegten Unterlagen ergibt, dass der Beschluss über die Verwalterbestellung anfechtbar ist und daher die Möglichkeit besteht, dass der Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt wurde, bestehen nach Ansicht des OLG München keine konkreten Zweifel am Fortbestand der Bestellung des Verwalters. Indiz dafür, dass der Beschluss nicht angefochten worden sei, sei zum einen, dass die bestellte Hausverwaltung nach wie vor für die Wohnungseigentümer handele, zum anderen wäre, da die Anfechtungsfrist abgelaufen ist, eine fristgerechte Anfechtung gerichtskundig. Das OLG München weist zudem darauf hin, dass eine Anfechtungsklage allein noch nichts an der organschaftlichen Stellung des Verwalters ändert, da angefochtene Beschlüsse bis zu ihrer rechtskräftigen Ungültigerklärung wirksam sind.

VERWALTER-STRATEGIE

Dass ein Beschluss wirksam ist, wenn er ordnungsgemäß gefasst wurde, versteht sich. Doch auch ein an sich anfechtbarer (und nicht nichtiger) Beschluss bleibt gültig, wenn er nicht innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung angefochten und dann rechtskräftig für ungültig erklärt wird. Werden trotz mangelnder Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung Beschlüsse gefasst, sind diese in der Regel nur anfechtbar und nicht nichtig, wenn nicht bereits bei der Einladung das Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers bewusst umgangen wurde. Dies ist jedoch nicht bereits dann der Fall, wenn in der Einladung zur Erstversammlung vorsorglich die Einberufung einer Zweitversammlung erfolgt. Ist ein Beschluss zur Bestellung einer Hausverwaltung anfechtbar, jedoch nicht nichtig, kann das Grundbuchamt regelmäßig vom Fortbestand der Verwalterbestellung bis zum Ablauf der beschlossenen Amtszeit bzw. der nach § 26 WEG höchstens zulässigen Bestellungszeit ausgehen, wenn keine konkreten Zweifel am Fortbestand der Bestellung bestehen.

12. Premium-Workshop 2018

Gänzlich gefüllter Saal: Auch die zweite Beiratsschulung war ausgebucht.

Rund 1 000 Verwaltungsbeiräte und Immobilienverwalter informierten sich auf dem 12. Premium-Workshop des Verbandes der Immobilienverwalter Baden-Württemberg vom 19. bis 21. April 2018 im Stuttgarter SI-Centrum über aktuelle Themen rund um das Wohnungseigentum. Das enorme Interesse der Verwaltungsbeiräte an rechtlichen, technischen und allgemeinen Aspekten der Wohnungswirtschaft machte eine zweite Veranstaltung am Samstag erforderlich, weil der große Saal mit 450 Plätzen schon am Donnerstagabend an seiner Kapazitätsgrenze war. Das Programm der Beiratsschulungen gestaltete sich am Donnerstag wie folgt: Rudolf Schiller, EnBW Energie Baden-Württemberg AG, erläuterte das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom; Wolfgang Maier, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, widmete sich dem Thema „Plattformökonomie und Digitalisierung – eine entscheidende Chance für den technischen Immobilienbetrieb"; im Hauptvortrag von Rechtsanwalt Stephan Volpp, Kanzlei Dr. Kehl, Fuhrmann, Hezinger & Volpp, ging es um aktuelle Rechtsprechung unter besonderer Berücksichtigung der Tätigkeit des Verwaltungsbeirates. Am Samstag informierten Martin Klingler, Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG über Smarte Netzwerke – die Digitalisierung bei Minol; Michael Lukas, Unitymedia BW GmbH, über zukunftsweisende Medienversorgung für Immobilien; und Stephan Volpp übernahm erneut den Hauptvortrag zur aktuellen Rechtsprechung.

Premium-Workshop für Verwalter

Der Freitag stand ganz im Zeichen praxisrelevanter Informationen für Immobilienverwalter – mit einer bewährten Mischung aus Fachvorträgen, Branchennachrichten und Unterhaltung. Nach der Begrüßung in Verbindung mit einem Bericht über die Arbeit des Landesverbandes durch den Vorstandsvorsitzenden Wolfgang D. Heckeler standen fünf Fachvorträge auf der Agenda: Wolfgang Dötsch, Richter am OLG Köln, gab dem VDIV BW erstmalig die

Ehre, indem er die zweckbestimmungswidrige Nutzung darlegte und erläuterte, was Verwalter in diesem Zusammenhang wissen und unternehmen müssen und welche prozessualen Besonderheiten es gibt. Um den gestörten Hausfrieden ging es im Beitrag von Rechtsanwältin Patricia Ostertag aus der Tettnanger Kanzlei Rechtsanwälte Elser, Dr. Kohnke, Dr. Kugler Partnerschaftsgesellschaft mbH, die auf den Verwalter im Spannungsfeld zwischen Mieter und Wohnungseigentümer einging. Das Thema Elektromobilität in WEG-Anlagen und die neuen Herausforderungen durch Stromtankstellen beleuchtete Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch, Krall, Kalkum & Partner GmbH, Solingen. Balkon kaputt – geht da noch was? titelte Jörg Hofmann, dessen gleichnamiges Ingenieurbüro für Bauwesen in Fellbach sich u. a. mit Balkonsanierungen und neuen Anbauten befasst. Daran anschließend widmete sich Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein, Institut für Zivilrecht der Universität Innsbruck, den rechtlichen Aspekten der Balkonsanierung im Bestand und des nachträglichen erstmaligen Anbaus mit Bezug auf Zuständigkeiten, Kostentragung und Veränderung des Verteilerschlüssels. Bei so viel Fachwissen durfte etwas Auflockerung nicht fehlen: Sie bot der 75-minütige Impulsvortrag des Keynote Speakers Paul Johannes Baumgartner, der das Geheimnis der Begeisterung für die Teilnehmer lüftete.

Zu all dem präsentierten sich zahlreiche Partner der Immobilienwirtschaft im Rahmen der Fachausstellung, und nicht zuletzt gab es am Abend glanzvolle Unterhaltung – beim Besuch des neuen Musicals „Bodyguard".

1 Spezielle Herausforderung: Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch zu Stromtankstellen in WEG

2 Premiere beim VDIV BW: Richter Wolfgang Dötsch zur zweckbestimmungswidrigen Nutzung

3 Gestörter Hausfrieden, und nun? Patrizia Ostertag gab Tipps für den Umgang mit störenden Mietern.

4 Unterhaltend und lehrreich: Keynote Speaker Paul Johannes Baumgartner

1


2

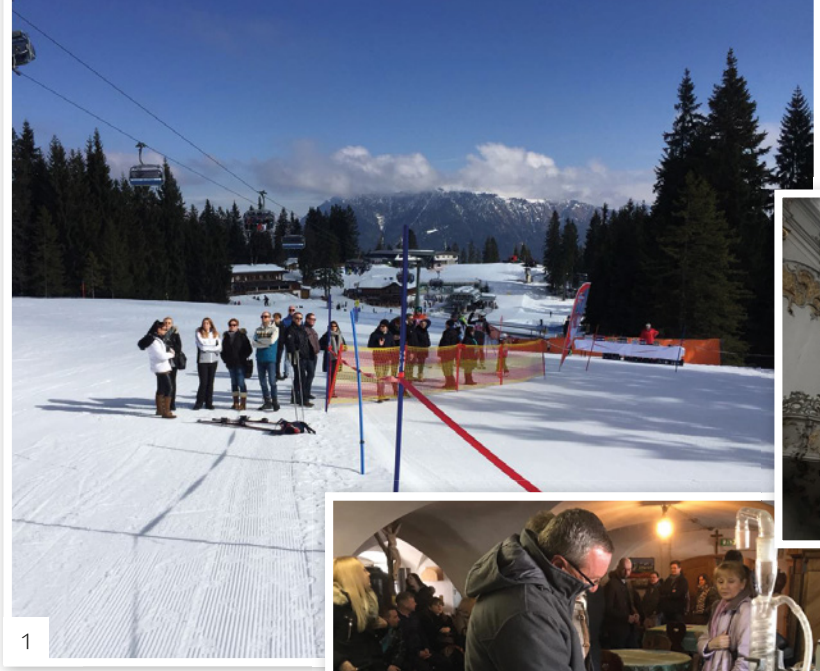

3


4

Informationsveranstaltung Leimen

Der VDIV Baden-Württemberg hatte am 20. März 2018 Interessierte aus Verwaltungsunternehmen zu einer exklusiven Veranstaltung in die Villa Toscana nach Leimen eingeladen. Begrüßt wurden die rund 70 Anwesenden, mehr als die Hälfte davon Nichtmitglieder, vom Vorstandsvorsitzenden Wolfgang D. Heckeler, der dabei insbesondere die vielfältigen Vorteile der Verbandsmitgliedschaft herausstellte. Entsprechend groß war das Interesse daran, wie die gezielte Nachfrage nach Informationen dazu im Vorfeld und in den Pausen der Veranstaltungen zeigte.

Zu Beginn des Vortragsprogramms informierte Sabine Leipziger, VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler, über neue Risiken für Verwalter sowie neue Trends der Versicherungswirtschaft und womit man sich 2018 befassen sollte. Um Aufzuganlagen ging es im folgenden Beitrag von Achim Baumgärtner, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, der sich der neuen Betriebssicherheitsverordnung und den daraus resultierenden Verpflichtungen für Betreiber widmete. Den einstündigen Hauptvortrag gestaltete Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Sozietät Hannemann, Eckl & Moersch, mit Erläuterungen der aktuellen Rechtsprechung zum WEG und der Beantwortung von Publikumsfragen. Insgesamt eine Veranstaltung, die im zeitlich begrenzten Rahmen viele Informationen und Anregungen für die Praxis bot – nicht zuletzt dank der wertvollen Unterstützung durch die Premiumpartner VDIV-INCON und TÜV SÜD.



1 Bei strahlendem Sonnenschein versammelten sich die Zuschauer zum spannenden Skirennen.

2 Gelungenes Überraschungs-Event: Führung durchs prächtige Kloster Ettal

3 Highlight: die Besichtigung der Ettaler Klosterbrauerei

VDIV Bayern

Winterwochenende in Garmisch-Partenkirchen

Vom 16. bis 18. März 2018 fand das traditionelle Winterwochenende des VDIV Bayern e. V. in Garmisch-Partenkirchen statt. Mit weit über 100 Anmeldungen schon frühzeitig komplett ausgebucht, fand sich das neu ausgewählte 4-Sterne-Hotel Staudacherhof fest in der Hand bayerischer Immobilienverwalter. Auf dem Programm: Skirennen, Wanderungen und Wellness. Doch zunächst stand am Freitagnachmittag das in der Einladung des Landesverbandes angekündigte Überraschungs-Event an. Entsprechend neugierig fanden sich die Teilnehmer voller Vorfreude um 14:00 Uhr in der Hotellobby ein, um sich gemeinsam auf den Weg zu machen – zu einer Führung im Kloster Ettal mit Besichtigung der dortigen Brauerei.

Sportlicher Wettkampf

Hoch gelobt wurde am Abend das Menü, mit dessen fünfgängiger Speisenfolge die Staudacherhof-Küche ihr Können unter Beweis stellte. So gestärkt, ging es für die Teilnehmer des Skirennens an die Vergabe der Startnummern für den folgenden Tag, anschließend zum geselligen Ausklang an die Hotelbar.

Mit strahlendem Sonnenschein begann der Samstag wesentlich besser als erwartet. Beste Voraussetzungen also für das anstehende Skirennen. Während sich die Teilnehmer schon darauf vorbereiteten, begaben sich die Zuschauer, angeführt vom Geschäftsführenden VDIV-Vorstand Walter Plank, in aller Ruhe auf den Weg zur Piste – wo sie ein spannender Wettkampf erwartete, der mit nur knappen Zeitunterschieden Kopf an Kopf ausging.

Kulinarische Genüsse

Zu Mittag trafen sich alle zum gemeinsamen Essen im Restaurant „Drehmöser 9", direkt am Hausberg. Den Nachmittag zur freien Verfügung nutzen die Teilnehmer je nach Gusto, um ihren Ganztages-Skipass auszukosten, um sich vom vielfältigen Wellness-Angebot des Hotels verwöhnen zu lassen oder für die von VDIV-Geschäftsführerin Carmen Fröhlich geführte Winterwanderung.

Strahlende Sieger

Das Abendessen im Staudacherhof wurde auch am zweiten Tag von allen Teilnehmern sehr gelobt. Gekrönt wurde es im Anschluss mit der Siegerehrung der Skirennläufer: Bei den Damen konnte sich in diesem Jahr Katherina Müller-Brandt durchsetzen, dicht gefolgt von Marion Lederer auf dem zweiten Platz. Den ersten Platz der Kinder sicherte sich Jonathan Lederer mit mit der Bestzeit von 1:40:81. Zwei verschiedene Wertungen gab es wie jedes Jahr bei den Männern – eine eigene für die Vertreter der Partnerunternehmen, unter denen sich viele professionelle Fahrer fanden. Hier setzte sich Sebastian Witzan mit einer sensationellen Zeit von 1:21:34 an die Spitze. Als bester Verwalter machte das neue VDIV-Beiratsmitglied Andreas Reich das Rennen. Zweiter wurde Georg Zacher, Johann Landstorfer Immobilien OGH, dicht gefolgt von Marc Beckert.

Treffpunkt für den gemeinsamen Ausklang des Abends war auch am letzten Tag die Hotelbar in der Lobby – sie war bis in die frühen Morgenstunden geöffnet. So endete am Sonntag ein wieder einmal wunderschönes Winterwochenende, für dessen tatkräftige Unterstützung bei der Ausgestaltung als kommunikativer Treffpunkt allen Partnerunternehmen und den Verwaltern zu danken ist. Auf ein Wiedersehen im kommenden Jahr, die Vorfreude darauf beginnt schon jetzt!

VDIV Berlin-Brandenburg

6. Verwaltungsbeiratsseminar, September 2018

Der VDIV BB lädt am Freitag, 14. September 2018, von 15:00 bis 19:00 Uhr zum 6. Verwaltungsbeiratsseminar ins Ludwig Erhard Haus im Herzen Berlins ein. Immobilienverwalter können die Einladung zu dieser Veranstaltung an ihre Verwaltungsbeiräte weitergeben. Eine gute Gelegenheit, sich auf den neuesten Stand zu bringen über ausgewählte Themen rund um Wohneigentum und Immobilienverwaltung, aber auch um in angenehmer Atmosphäre am Rande des Seminars miteinander ins Gespräch zu kommen.

Rechtsanwalt Uwe Wanderer aus der Berliner Kanzlei W·I·R Wanderer und Partner informiert über aktuelle WEG-rechtliche Gerichtsentscheidungen. Bernd Schneider, Geschäftsführer der Stadt-Art Hausverwaltung GmbH, Berlin, präsentiert einen kurzen Leitfaden zur Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat. In der Diskussionsrunde „Wie würden Sie entscheiden?", in die sich die Teilnehmer gern einbringen können, wird es um typische Rechtsfälle und Praxisbeispiele gehen. Weitere Informationen und Anmeldung: **www.vdivbb.de.**

Rechtsanwalt Uwe Wanderer vor gefülltem Plenum des Verwaltungsbeiratsseminars 2017

Foto: VDIV BB

VDIV Rheinland-Pfalz/Saarland

1. Verwalterforum 2018, Frankenthal

Viele mietrechtliche Fragen geklärt: Fachanwalt Thomas Hannemann

Coaching für eine datensichere Zukunft: Rechtsanwalt Dr. jur. Ralf Heydrich

Mehr als 80 Teilnehmer zählte der erfolgreiche Branchentreff des Landesverbandes am 14. März in Frankenthal. „Aktuelles zum Thema Mietrecht", so der Titel des ersten Verwalterforums des Jahres, zu dem Immobilienbesitzer und Hausverwalter aus der Rhein-Neckar-Region und Vorderpfalz in das CongressForum eingeladen waren.

Die Vorträge zum Mietrecht des Karlsruher Fachanwalts für Immobilienrecht Thomas Hannemann behandelten unter anderem Fragen rund um Formularmietverträge, die sogenannte „zweite Miete" und das Gewerbemietraumrecht. Zudem referierte Rechtsanwalt Dr. jur. Ralf Heydrich, Rechtsanwälte Halm & Preßer, Neunkirchen, über das neue EU-Datenschutzrecht. „Ein wichtiger Vortrag, der fit macht für eine datensichere Zukunft", so das Vorstandsmitglied des Landesverbandes, Wolfgang Ries. „Ab 25. Mai gilt die neue Datenschutzgrundverordnung, auch für Immobilienverwalter, Makler und Vermieter. Jeder, der mit personenbezogenen Daten arbeitet, hat dann umfangreiche Pflichten einzuhalten, und bei Verstößen drohen empfindliche Geldstrafen. Davor wollen wir die Teilnehmer unserer Verwalterforen bewahren."

Zwischen den Vorträgen und beim Mittagsbüffet konnten sich die Teilnehmer in der Fachausstellung über aktuelle Angebote aus der Wohnungswirtschaft informieren und sich mit Kollegen und Referenten austauschen. Fazit des ersten Verwalterforums im Jahr 2018: Eine interessante Tagesveranstaltung mit kompaktem Expertenwissen zur aktuellen Rechtsprechung aus erster Hand – perfekt zugeschnitten auf das intensive Tagesgeschäft eines Immobilienverwalters.

Der Termin für das nächste Verwalterforum steht bereits fest: Am 6. Juni 2018 wird es im Schlossberghotel in Homburg (Saar) um Miet- und WEG-Recht gehen. „Wer Frankenthal verpasst hat, kann sich bereits auf die kommende Veranstaltung freuen", so Wolfgang Ries. Durch das Vortragsprogramm führen Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld, und die Ludwigshafener Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Barbara Michelbach. Weitere Informationen und Anmeldung: **www.vdiv-rps.de**

Die **neue Versicherungspflicht für Hausverwalter** ab dem 1.8.2018

Lange wurde dieses Thema kontrovers diskutiert. Jetzt kommt mit Änderung des § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung (GewO) zum 1.8.2018 die Berufszulassungspflicht und damit einhergehend die Versicherungspflicht für gewerbliche Wohnimmobilien- und WEG-Verwalter. Die bereits am 31.7.2018 tätigen Verwalter erhalten eine Übergangsfrist bis zum 1.3.2019. In der Gewerbeordnung ist allerdings nur die Voraussetzung des Bestehens einer Berufshaftpflichtversicherung für die Zulassung gefordert. Die einzelnen Voraussetzungen der geforderten Haftpflichtversicherung werden in der entsprechend zu ändernden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt. Die notwendige Änderung der MaBV wurde am 24.4.2018 verabschiedet. Nach dem vorliegenden Entwurf muss die Versicherung bei einem im Inland zugelassenen Versicherer abgeschlossen werden. Es ist eine Mindestversicherungssumme von 500.000 Euro pro Versicherungsfall und abweichend von § 114 Abs. 1 VVG 1 Mio. Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres vorgesehen. Diese Mindestvoraussetzungen werden bereits jetzt in dem VSH-Konzept der Domcura AG für Hausverwalter erfüllt.

DOMCURA | KSH

Immomio-Tool optimiert den gesamten Vermietungsprozess

Digitale Vermietung spart Zeit und Geld. Das ergab eine Kundenumfrage des Hamburger Unternehmens Immomio.

Bei einem durchschnittlichen Arbeitsaufwand von 20 bis 25 Arbeitsstunden pro Vermietung sind die damit verbundenen Personalkosten von 380 bis 420 Euro laut Ritterwald-Studie der mit Abstand größte Kostenfaktor in diesem Prozess, der für Wohnungsunternehmen daher enormes Optimierungspotenzial bietet.

Hier kommt das webbasierte Tool von Immomio ins Spiel: Es digitalisiert die komplette Mietersuche – mit deutlicher Einsparung wertvoller Zeit schon ab der ersten Kontaktaufnahme mit Interessenten. Auch Vereinbarung und Koordination von Besichtigungsterminen gestalten sich mit dem Tool deutlich effizienter. Darüber hinaus zeigt sich die Leistungsfähigkeit der Software auch hier: Mit einem einzigen Klick können Vermieter ihren Wunschkandidaten akzeptieren und gleichzeitig den übrigen Interessenten eine Absage schicken.

Rechnet man den Arbeitsaufwand aller für einen kompletten Vermietungsprozess erforderlichen Einzelschritte zusammen, spart die Gesamtlösung rund 50 Prozent davon ein – im Vergleich zur herkömmlichen Vermietung ein bemerkenswerter Effekt!

Immomio

Deutsche Kreditbank AG – Ideen willkommen

Mehr als 9 000 gewerbliche Immobilienverwalter und rund 35 000 private Vermieter setzen inzwischen auf das Angebot der DKB. Unsere Kunden schätzen vor allem die Kombination aus kostenfreier, digitaler Abwicklung über unsere Verwalterplattform und die professionelle Betreuung durch einen persönlichen Ansprechpartner.

Dabei wollen wir immer besser werden und dafür sorgen, dass wir auch in Zukunft mit zeitgemäßen Produkten und Services optimale Lösungen für die Immobilienverwaltung anbieten.

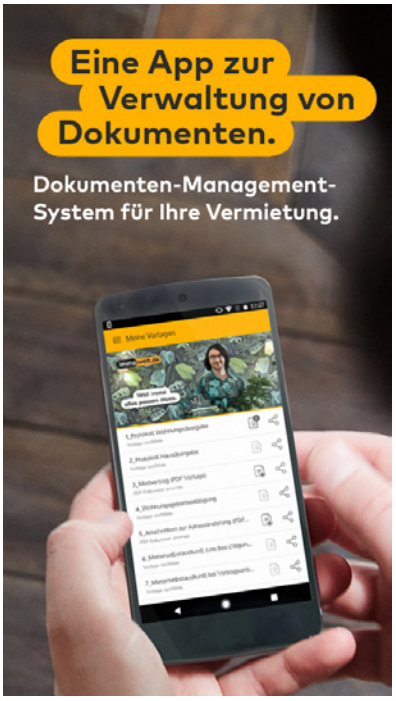
Haben Sie Wünsche, Ideen oder Anregungen? Gibt es etwas, das Ihnen die Arbeit als Verwalter leichter machen würde? Oder etwas, das wir besser machen können?

Dann lassen Sie es uns wissen. Nutzen Sie den Kontaktbutton auf www.dkb.de/verwalterplattform! Wir freuen uns auf Ihre Vorschläge.

Dank Ihrer Anregungen haben wir zum Beispiel bereits eine Kooperation mit der SCHUFA geschlossen. Damit sind wir dem Wunsch vieler Kunden nachgekommen, SCHUFA-Auskünfte über Mietinteressenten kostengünstig zu beziehen. Der Verwalter braucht hierfür keinen Direktvertrag mit der SCHUFA und spart den monatlichen Mindestumsatz. Die Auskünfte sind deutlich preisgünstiger als eine Eigenauskunft des Mieters und können dem Mieter dank der bereitgestellten Einzelabrechnung trotzdem in Rechnung gestellt werden. Und das Beste daran: Sie erhalten die Information direkt online binnen weniger Minuten. Das spart Zeit und Geld!

DKB
Deutsche Kreditbank AG

ImmoDocs: Dokumente unterwegs verwalten



immo erst zu immowelt.de

Seit dem Inkrafttreten des Bestellerprinzips sind die Anforderungen an Immobilienverwalter gestiegen: Eigentümer übertragen ihnen häufiger klassische Makleraufgaben wie Besichtigungstermine, Wohnungsübergaben oder das Aufsetzen eines Mietvertrages. Um den vielfältigen Aufgaben gerecht zu werden, bietet Immowelt ideale Unterstützung.

Immobilienverwaltung mobil: Die ImmoDocs-App

Mit der kostenlosen Immowelt-App ImmoDocs haben Immobilienverwalter wichtige Dokumente fürs Tagesgeschäft stets griffbereit. Unter den Dokumentenvorlagen befinden sich u. a. Übergabeprotokolle für Häuser und Wohnungen sowie ein juristisch geprüfter Mietvertrag. Steht beispielsweise eine Wohnungsübergabe an, lässt sich diese direkt per App erfassen: Immobilienverwalter können die Dokumentenvorlage mit dem Mieter vor Ort ausfüllen, Mängel per Foto dokumentieren – und am Ende der Übergabe digital unterschreiben lassen. Dadurch sparen sich Immobilienprofis viel Zeit und vermeiden lästigen Papierverkehr im Tagesgeschäft.

Software made my Immowelt

Immobilienverwaltern, die sich zusätzlich um die Vermarktung von Objekten kümmern, bietet Immowelt effiziente Softwarelösungen. EstateSmart ist beispielsweise der praktische Alltagshelfer für Immobilienprofis. Die Cloud-basierte Software erlaubt es Verwaltern, Objekte zügig einzustellen, Aufträge zu bearbeiten und Exposés an Interessenten zu verschicken – egal wo und mit welchem Endgerät. Besonders praktisch: Verkaufsunterlagen können direkt über estateSmart in der Optik der eigenen Firma erstellt werden.

Für Immobilienprofis, die Projekte in größerem Umfang verwalten, bietet Immowelt weitere maßgeschneiderte Softwarelösungen. Mehr erfahren Interessierte online: www.immowelt-software.de

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Geschäftsstelle:
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Leipziger Platz 9 • 10117 Berlin
Tel.: 030-3009679-0
info@ddiv.de • www.ddiv.de
Geschäftsführer: Martin Kaßler

Mitgliedsverbände

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
Berliner Straße 19 •
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel. 07142-76-296
info@vdiv.de • www.vdiv.de
Geschäftsführerin: Diana Rivic
Vorstandsvorsitzender:
Wolfgang D. Heckeler

Verband der Immobilienverwalter Bayern e. V.
Sonnenstraße 11 • 80331 München
Tel. 089-5998845-0
info@vdiv-bayern.de
www.vdiv-bayern.de
Geschäftsführender Vorstand: Walter Plank
Vorstandsvorsitzender: Marco J. Schwarz

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e. V.
Neue Grünstraße 9 • 10179 Berlin
Tel. 030-27907090
info@vdivbb.de
www.vdivbb.de
Geschäftsführender Vorstand:
Roswitha Pihan-Schmitt
Vorstandsvorsitzende: Sylvia Pruß

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V.
Dreiherrnsteinplatz 16 •
63263 Neu-Isenburg
Tel. 06102-5745216
Hausverwalter@Hausverwalter.de
www.Hausverwalter.de
Vorstandsvorsitzender: Werner Merkel

Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen / Bremen e. V.
Gneisenaustraße 10 •
30175 Hannover
Tel. 0511-2139873
info@vdiv-nds-bremen.de
www.vdiv-nds-bremen.de
Geschäftsführender Vorstand:
Thomas Eick
Vorstandsvorsitzende: Cornelia Noack

Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e. V.
Vaalser Straße 148 • 52074 Aachen
Tel. 0241-51835040
info@vnwi.de • www.vnwi.de
Vorstandsvorsitzender: Dr. Michael Casser
Stv. Vorsitzender: Dr. Klaus Vossen

Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz / Saarland e. V.
Mundenheimer Straße 141 •
67061 Ludwigshafen
Tel. 0621-5610638
Geschäftsstelle Dirmstein:
Metzgergasse 1 • 67246 Dirmstein
Tel. 06238-9835813
office@vdiv-rps.de • www.vdiv-rps.de
Geschäftsführender Vorstand:
Markus Herrmann
Vorstandsvorsitzender:
Oliver Philipp Kehry

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V.
Wehlener Straße 46 • 01279 Dresden
Tel. 0351-255070
info@immobilienverwalter-mitteldeutschland.de
www.immobilienverwalter-mitteldeutschland.de
Geschäftsführender Vorstand:
Dr. Joachim Näke
Stv. Vorsitzender: Alfred Rothert

Verband der Immobilienverwalter Sachsen-Anhalt e. V.
Geschäftsstelle Halle:
Willy-Brandt-Straße 65 • 06110 Halle
Hauptgeschäftsstelle Magdeburg:
Klausener Straße 35 • 39112 Magdeburg
Tel. 0391-5558948
info@vdiv-sa.de • www.vdiv-sa.de
Geschäftsführender Vorstand: Mirko Wild
Vorsitzender: Axel Balzer

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein / Hamburg / Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Geschäftsstelle Schleswig-Holstein:
Düppelstraße 71 • 24105 Kiel
Tel. 0431-84757
Geschäftsstelle Hamburg:
Dorotheenstraße 48 •
22301 Hamburg
Tel. 040-69691168
Geschäftsstelle Mecklenburg-Vorpommern:
Zur Steinbeck 1 • 18225 Kühlungsborn
Tel. 038293-60100
info@immoverwalter.org
www.immoverwalter.org
Geschäftsführender Vorstand:
Wolfgang Mattern
Vorsitzender: Holger Zychski

Impressum

Herausgeber:	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) Leipziger Platz 9 10117 Berlin Tel.: +49 30 3009679-0 Fax: +49 30 3009679-21 info@ddiv.de www.ddiv.de
Chefredaktion:	Steffen Haase (verantwortlich) redaktion@ddivaktuell.de
Verlag und Redaktionsanschrift:	AVR Agentur für Werbung und Produktion GmbH Weltenburger Straße 4 81677 München Tel.: +49 89 419694-0 Fax: +49 89 4705364 info@avr-werbeagentur.de www.avr-werbeagentur.de redaktion@ddivaktuell.de www.ddivaktuell.de
Geschäftsführung:	Thomas Klocke
Redaktionsleitung:	Andrea Körner koerner@ddivaktuell.de
Projektleitung:	Anita Mayrhofer amayrhofer@avr-werbeagentur.de
Redaktionsbeirat:	Dr. Michael Casser, Steffen Haase, Wolfgang D. Heckeler, Martin Kaßler, Wolfgang Mattern
Autoren dieser Ausgabe:	Prof. Dr. Markus Artz, Eric Grieben, Volker Grundmann, Katharina Gündel, Steffen Haase, Thomas Hannemann, Wolfgang D. Heckeler, Maren Herbst, Prof. Dr. Florian Jacoby, Kristin Janze, Martin Kaßler, Andrea Körner, Dr. Klaus Lützenkirchen, Ralf Michels, Tilman Müller, Ive Nekic, Stephan Scharlach, Markus Scheidweiler, Dr. Susanne Schießer, Helge Schulz, Lukas Siebenkotten, Dirk Tönges, Dr. Kai H. Warnecke
Anzeigenleitung:	Susanne Meier Tel.: +49 89 419694-82 smeier@avr-verlag.de
Art Direction und Bildredaktion:	Patricia Fuchs
Grafik:	Anna Spinnen-Riemath, Simone Wilms
Composing:	Udo Karohl, Stefan Samabor
Titelbild:	© wacomka / Shutterstock.com
Erscheinungsweise:	8 × jährlich Januar, März, April, Juni, Juli, September (zum Verwaltertag), Oktober, Dezember
Druck:	hofmann infocom GmbH Emmericher Straße 10, 90411 Nürnberg
Auflagenhöhe:	14 000 Exemplare
Vertrieb:	**Print:** Direktversand an gewerblich gemeldete Wohnungs-, Haus- und Immobilienverwalter **Digital:** eMagazine
Preis des Heftes:	Einzelverkaufspreis €8,– (inkl. Versand, MwSt.) Ausland auf Anfrage
Abonnement:	Jahresabonnement Inland €54,– (inkl. Versand, MwSt.) (8 Hefte). Lieferung frei Haus. Mitglieder im DDIV erhalten diese Zeitschrift im Rahmen ihrer Mitgliedschaft. Bestellung unter: www.ddivaktuell.de

Hinweis: Beiträge freier Autoren geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.

Verleger zugleich Anschrift aller Verantwortlichen
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Steffen Haase
Chefredakteur

WIR LIEBEN FEEDBACK

Wir freuen uns über Ihre Fragen, Kritik und Anregungen. Schreiben Sie uns an: redaktion@ddivaktuell.de

Begeisterung des Monats

Im Mai fand die **2. Sommerakademie des DDIV** statt. Eine tolle Veranstaltung! Ich freue mich über eine Zuschrift, die uns dazu erreicht hat: „Ich habe an der zweiten Sommerakademie auf Mallorca teilgenommen und möchte Ihnen auf diesem Wege nochmals mitteilen, **wie begeistert ich von der Organisation, Durchführung und der Tagung insgesamt bin!** Ich habe sehr nette Leute (Verwalterkollegen und auch Dienstleister sowie auch Verbandsmitarbeiter) kennengelernt und bin sehr froh, an dieser tollen und perfekten Veranstaltung teilgenommen zu haben. Das sich für mich daraus ergebende **Netzwerk ist sehr effektiv für mein Kleinstunternehmen.** Diese Veranstaltung hat mich auf jeden Fall dazu inspiriert, evtl. am **Deutschen Verwaltertag in Berlin** erstmalig teilzunehmen. Interessiert bin ich aber auch sehr an der nächsten Wintertagung. Ich freue mich schon heute auf weitere Veranstaltungen und sage ganz, **ganz herzlichen Dank** an Sie persönlich und Ihre Kollegen sowie an den Präsidenten und den gesamten Vorstand."

DDIV*aktuell* 5/18

erscheint am **19. Juli** mit dem Titel **Sanierung & Instandhaltung** und u. a. folgenden Themen:

- **Heizungs- & Lüftungstechnik**
- **Brandschutzanlagen**
- **Unwetterschäden**
- **Parkgaragen**

GENUSSTIPP

Der „Fleurant 2017" vom Weingut Ernst Bretz

Diese spritzige Cuvée aus Sauvignon Blanc, Riesling und Silvaner ist der ideale Begleiter zu allen Spargelgerichten, aber auch zu Fisch und Meeresfrüchten. Wie sein Name „Fleurant" schon verrät, ist er herrlich duftig und blumig im Bouquet. Frisch und spritzig gibt er sich am Gaumen mit harmonisch eingebundener Säure. Die Aromen erinnern an reifen Pfirsich, einen Hauch von Zitrus und knackigen grünen Apfel. Ein toller Weißwein!

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

DDIV-Partnernetzwerk

www.ddiv.de

DDIV-Premiumpartner

Aareon
ASTRA
Chapps®
DKB Deutsche Kreditbank AG
DOMUS SOFTWARE AG
ekb energie kompetent beschaffen
eurofins Umwelt
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT 24
immo erst zu immowelt.de
inteligy The power people
ista
KALO einfach persönlicher.
PANTAENIUS Unternehmensversicherungen
PÜR

DDIV-Bildungspartner

Roto Das Dachfenster.
SEVentilation Ihr Partner für Lüftung
SWP
Vodafone Kabel Deutschland Partner der Immobilienwirtschaft
EBZ Akademie

DDIV-Kooperationspartner

Aareal
ALCo Immobilien Software
AllTroSan Baumann+Lorenz
auctores
BALCO www.balco.de
BELFOR
BRUNATA METRONA Einfach. Mehr. Qualität.
Buderus
CAPAROL
casavi
Deutsche Kautionskasse Immer schön sicher bleiben.
DOMCURA | KSH
Dr. Adams Consulting Unternehmensvermittlung & Unternehmensberatung
facilioo
HAUFE.
HomeBeat.Live
Immomio
immosolve
IMMOWARE24 Immobilien einfach online verwalten.
JUNKERS
BOSCH
KIWI® Opening Doors
knappe business development
Aufzüge Rolltreppen Automatiktüren KONE
LOCATEC
Maklaro Die effizienteste Art Immobilien zu verkaufen
Minol Alles, was zählt.
PETERS ABFALLMANAGEMENT
RhönENERGIE FULDA
SALTO inspiredaccess
Werte besser schützen. svt SANIERUNG
SIMPLIFA AUFZÜGE. BEURTEILEN. OPTIMIEREN. BETREUEN.
techem
T
TERCENUM AG Datenschutz & Informationssicherheit
TPC Betriebliches Vorsorgemanagement
ubitricity
UTS innovative Softwaresysteme
VDIV-INCON GmbH Versicherungsmakler
WestWood® Qualität + Erfahrung
wowikom® DIENSTLEISTER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.

DDIV*aktuell*

Beileger

Machen Sie Ihre Immobilie zukunftsfähig.

Mit der COAX-Glasfaser-Technologie
für die Wohnungswirtschaft.

unitymedia.de/wohnungswirtschaft

unitymedia

Küche. Diele. Bad. Glasfaser.

Wohnen neu denken.
Mieter, Bewohner, Mittler. Menschen mit Anspruch.
Ob Altbau, Neubau oder Nestbau.
Breitband heißt Lebensqualität.
TV, Telefon, Internet. Chatten, shoppen, skypen, gamen, streamen.
Alles gleichzeitig. Alle gleichzeitig. Normal.
WLAN bis in den Garten. Und den Keller.
Endlich. Schnell, unlimitiert, sicher.
Jetzt mit bis zu 400 Mbit/s. In Zukunft mit bis zu 10 Gbit/s.
Multimedia-Anschluss.
Lebensraum, in dem sich alle entfalten.
Zufriedene Bewohner, zufriedene Vermieter.
Kommunikation per Mausklick. Verbrauchsdaten in Echtzeit.
Effizienter verwalten. Effektiver verdienen.
Keine Klagen, keine Fragen. Keine Frage:

Die Investition zahlt sich aus. Schon heute.
Und morgen erst recht.

Lebensqualität **braucht** Multimedia **braucht** Bandbreite.

Riesige digitale Programmvielfalt, teilweise in Ultra-HD-Qualität, Internet ohne Zeit- und Volumenbegrenzung, stabile und sichere Verfügbarkeit. Das geht? Das geht! Im COAX-Glasfaser-Netz von Unitymedia – dem größten zusammenhängenden Breitbandkabelnetz in NRW, Hessen und Baden-Württemberg:

- Kostengünstige Internet- und Telefonieflatrates
- Downloadgeschwindigkeit von bis zu 400 Mbit/s – ab 2018 sogar im Gigabitbereich
- Unverschlüsselt rund 90 digitale Sender in SD und rund 25 in HD
- Zusätzlich Pay-TV, Video-on-Demand, Sky u. v. m.
- 24 h technische Unterstützung und Entstörservice

452 Minuten

am Tag nutzen Menschen deutschlandweit TV, Radio und Internet.

(Quelle: Statista 2016)

60GB

genutztes Datenvolumen im Monat pro Nutzer im Jahr 2016.

(Quelle: Bundesnetzagentur Jahresbericht 2016)

57,6 Mio. Menschen

sind deutschlandweit regelmäßig mit TV, Telefonie und am Computer online. Das sind rund 77,6 % der Bevölkerung über 14 Jahren.

(Quelle: Initiative D21, TNS Infratest)

Smart planen, smart verwalten, smart beraten.

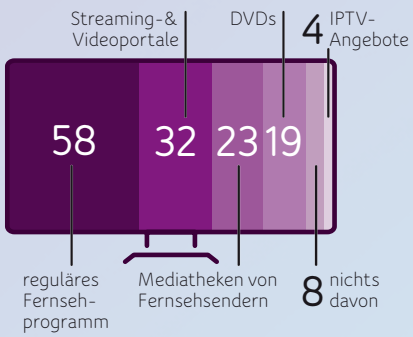
Während Ihre Mieter von der Bandbreite für Unterhaltung und Kommunikation profitieren, geht es für die Wohnungswirtschaft um mehr. Mehr Effizienz, mehr Leistung, mehr Wert. All das ermöglicht die intelligente, auf Glasfaser basierende Netzarchitektur von Unitymedia:

- einheitliche, zentrale Versorgung im gesamten Haus
- Minimierung des Kosten- und Verwaltungsaufwands
- Basis für eine digitale Verwaltung durch unsere Hauskonnektivität
- innovative Services wie das UnitymediaBoard, WLAN-Hotspots für Wohnquartiere, spezielle WLAN-Lösungen für Hotels oder möblierte Appartements
- Wohnwertsteigerung und bessere Vermietbarkeit

TV, Internet, Homeoffice. Nichts geht ohne gute Anbindung.

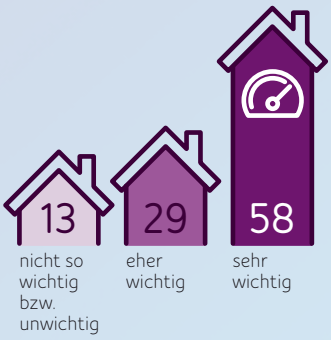
Neben Lage, Lage, Lage ist eine moderne Kommunikationsinfrastruktur ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnungs- und Immobilienbewertung – jetzt und in Zukunft. Das ist das zentrale Ergebnis einer Forsa-Umfrage im Auftrag von Unitymedia. Im Juni 2017 wurden 1.001 Frauen und Männer zwischen 18 und 55 Jahren befragt.

Das sind die bevorzugten Kanäle für Spielfilme, Serien und TV-Shows:

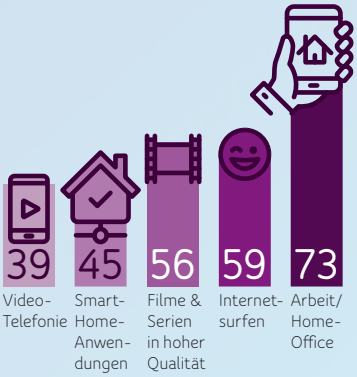


Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

So wichtig ist eine gute und schnelle Internetanbindung bei der Wohnungswahl:



Für diese Tätigkeiten gewinnt eine schnelle Internetverbindung in Zukunft an Bedeutung:



Prozentsumme größer 100, da Mehrfachnennungen möglich

Machen Sie Ihre Immobilie zukunftsfähig.

Mit der COAX-Glasfaser-Technologie
für die Wohnungswirtschaft.

unitymedia.de/wohnungswirtschaft

unitymedia

30 JAHRE DDIV

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG

6 | 7
SEPTEMBER
2018
BERLIN

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
LIEBE KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN,

„Da will ich hin!" – sagen Jahr für Jahr über 600 Entscheider aus der Immobilienbranche, wenn es um den Deutschen Verwaltertag geht. In diesem Jahr kommen viele hoffentlich auch, um mit uns anzustoßen und zu feiern. Denn der DDIV wird 30 Jahre jung – ein schönes Jubiläum für uns.

Ein Jubiläum hat oft die Eigenart, dass an Vergangenes erinnert wird und schöne Erinnerungen aufleben. Ein liebenswertes und unverzichtbares Ritual. Dennoch wollen wir im Jubiläumsjahr den Blick nach vorn wagen. Weniger Vergangenheit, mehr Zukunft. Weniger Rückblick, mehr Ausblick. Was erwartet uns zukünftig? Wie können wir uns auf eine erfolgreiche Zukunft vorbereiten? Was wollen unsere Kunden, und welche Erwartungen haben wir an unsere Dienstleister? Der Deutsche Verwaltertag bietet dabei die Plattform, um sich auszutauschen, zu vernetzen und einen Schritt schneller zu sein als der Wettbewerb.

Welche Vergütungsstrukturen haben wir zukünftig, können wir uns von der Heizkostenabrechnung befreien? Wie muss eine moderne Gemeinschaftsordnung aussehen, und was ändert sich im Zuge gesetzgeberischer Neuregelung bei Umbauten und E-Mobilität? Diese und viele Fragen mehr werden hochkarätige Referenten nicht nur stellen, sondern auch beantworten.

In der heutigen Zeit muss aber unser Augenmerk auch Herausforderungen gelten, die nicht zum Kerngeschäft einer Immobilienverwaltung zählen. Immer mehr müssen wir uns einer neuen Mitarbeitergeneration stellen und uns auf deren Bedürfnisse und Wünsche einstellen. Das ist nicht immer leicht. In Kombination mit einer zunehmenden Flut an digitalen Informationen stehen wir auch vor dem Problem immer schneller Entscheidungen zu treffen und unser Stressfaktor nimmt zu. Ist das gesund? Können wir diese Prozesse positiv kanalisieren, eindämmen oder in andere Bahnen lenken? Auch darauf soll eine Antwort auf dem diesjährigen Deutschen Verwaltertag gegeben werden. Zukünftig müssen wir uns überdies mehr inspirieren lassen und uns hinterfragen: Was wollen wir? Wie kann unternehmerischer Erfolg verstetigt und ausgebaut werden, wie finde ich die zündende Idee zum Glück? Als Mittelständler müssen wir die Richtung weisen und nicht nur unsere Unternehmen „verwalten". „Einfach machen! Statt reden.", kann dabei ein Credo sein. Raus aus der Komfortzone, Mut zur Veränderung könnte Teil Ihres unternehmerischen Vorwärtskommens sein.

Auch der DDIV kommt vorwärts und vereint bald 2.500 Unternehmen mit nahezu 6 Millionen verwalteten Wohnungen auf sich. Allein in den vergangenen 12 Monaten haben sich über 300 Verwalter entschieden, Mitglied in unseren Landesverbänden zu werden. Das bestätigt unsere Arbeit und freut uns. Auch für dieses Vertrauen wollen wir am 6. und 7. September DANKE sagen.

Wir sehen uns in Berlin!

Ihr
Wolfgang D. Heckeler
Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.

30 JAHRE DDIV
FESTABEND IM ESTREL

DONNERSTAG, 6. SEPTEMBER 2018
BEGINN: 19:00 UHR

Erheben Sie mit uns die Gläser und tauchen Sie ein in ein abwechslungsreiches und unterhaltsames Spektakel – wir heißen Sie herzlich willkommen zu unserem traditionellen Festabend! Bei unserem 30-jährigen Jubiläum versetzt Sie Deutschlands wohl bester Chansonnier in das Lebensgefühl und Flair der goldenen 20er und 30er Jahre. Tim Fischer inszeniert mit jedem Lied ein kleines Theaterstück, begeistert mit seiner abwechslungsreichen Stimme und verzaubert mit den bekannten Melodien schöner wortgewandter Lieder.

Ausgelassen, wild und dramatisch wird es dann bei unserem „Piano Battle" – dem Duell zweier Hochbegabter am Flügel. Die atemberaubende Jagd der sich gegenüberstehenden Duellanten an Konzertflügeln führt uns von Rachmaninoff und Chopin zu aktuellen Rock- und Popgrößen. Entscheiden Sie, wem der beiden mehrfach ausgezeichneten und international erfolgreichen Pianisten Sie Ihre Stimme geben, und lassen Sie sich mitreißen!

Wortgewaltig und mit souveräner Schlagfertigkeit nimmt Sie anschließend Kult-Kabarettist Django Asül mit durch die Welt der Politik. Mit scharfsinnigen Analysen und treffsicheren Pointen kommentiert er die Welt aus Sicht eines Niederbayern mit türkischen Wurzeln und verteilt seine unterhaltsamen Spitzen in alle gesellschaftspolitischen Irrungen und Wirrungen.


© Matthias Bothor

Feierliche Auszeichnung des Immobilienverwalters des Jahres

Spannung liegt in der Luft, wenn wir die Preisträger bei der Wahl zum Immobilienverwalter des Jahres verkünden. In unserem Jubiläumsjahr geht es um nichts Geringeres als die Zukunft der Immobilienverwaltung: Prämiert werden die Unternehmen, die mit Kreativität Wertschöpfungspotenziale heben, Prozesse optimieren und Kunden binden. Übrigens: Die Bewerbungsfrist läuft noch bis zum 22. Juni 2018 – alle Details finden Sie auf www.immobilienverwalter-des-jahres.de.

Glamour, Stil, Humor und Neugier – all das hält der Festabend des 26. Deutschen Verwaltertages für Sie bereit. Feiern Sie mit, wenn es heißt: „Prosit – und auf die nächsten 30 Jahre!"

Durch den Festabend führt Sie Barbara Scherle, Journalistin und Moderatorin der Kabel1 News.


© Jim Rakete


© Johannes Haslinger


© Estrel Berlin

PROGRAMM
DONNERSTAG, 6. SEPTEMBER 2018

09:30 Uhr
Empfang und Eröffnung der Fachausstellung

10:30 Uhr
Eröffnung des 26. Deutschen Verwaltertages
Wolfgang D. Heckeler
Präsident, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Berlin

10:45 Uhr
Grußwort Politik
N.N.

11:15 Uhr
Unter Strom und ständig online – Wege aus dem digitalen Alltagsstress
Chaos im Kopf? Wir machen heute alles gleichzeitig, sind ständig abgelenkt und unter Strom. Die Folgen: Stress und Anspannung. Erfahren Sie, wie Sie mit der permanenten (digitalen) Reizüberflutung umgehen und sich Konzentration und kreatives Denken bewahren.
Priv.-Doz. Dr. med. habil. Volker Busch
Facharzt für Neurologie und Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie, Universität Regensburg

12:00 Uhr
Damoklesschwert Grund- und Sondervergütung. Brauchen wir ein neues Vergütungssystem?
Prof. Dr. Florian Jacoby
Lehrstuhlinhaber für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht, Universität Bielefeld

12:30 Uhr bis 14:00 Uhr
Mittagsbuffet und Besuch der Fachausstellung

14:00 Uhr
Auf der Tonleiter zum Erfolg
Martin Klapheck, der Piano-Referent, wird Sie durch gekonnte Rhetorik und die Kraft der Musik inspirieren. Live gespielte Klavierpassagen werden Sie packen. Wie Sie Ihre Kreativität freisetzen, Ärger reduzieren und stattdessen Humor als Erfolgsfaktor nutzen, erfahren Sie beim 26. Deutschen Verwaltertag.
Martin Klapheck
Keynote-Speaker und Piano-Referent, Bad Honnef

15:00 Uhr
Die neue Versicherungs- und Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter
Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Privatversicherungsrecht und Internationales Privatrecht, Freie Universität Berlin

15:30 Uhr
Praxisprobleme bei der Heizkostenabrechnung
Michael Luhmann
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwälte Wingendorf & Weißschuh, Mannheim

16:00 Uhr – **Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung**

16:30 Uhr
Fachforen I – IV

17:45 Uhr – **Ende des Fachprogramms**

19:00 Uhr – **Festabend**

FAKULTATIV

12:45 Uhr bis 13:15 Uhr
Frauen unter sich: Informationsveranstaltung des DDIV-Frauennetzwerks

13:15 Uhr bis 13:45 Uhr
Benchmarks, Strategien und neue Perspektiven: Informationsveranstaltung der Erfahrungsaustauschgruppen im DDIV

PROGRAMM
FREITAG, 7. SEPTEMBER 2018

09:00 Uhr
Aktuelle WEG-Rechtsprechung
Dr. Andreas Ott
Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Ott & Baer PartG mbB Rechtsanwälte und Notare, Berlin

09:45 Uhr
Aktuelle Miet-Rechtsprechung
Dr. Karin Milger
Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

10:30 Uhr – **Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung**

11:00 Uhr
E-Mobilität und altersgerechter Umbau
Prof. Dr. Martin Häublein
Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht, Universität Innsbruck

11:30 Uhr
Brandschutz im Gebäude – was ist zwingend zu beachten?
Dipl.-Ing. Andrea Huss
Architektin, Archi.Net Ingenieur-Service GmbH, Ebenhausen

12:00 Uhr
Datenschutz und Abrechnung – welche Einsichtnahme haben Mieter und Eigentümer?
Prof. Niko Härting
Rechtsanwalt, HÄRTING Rechtsanwälte PartGmbB, und Honorarprofessor, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

12:30 Uhr bis 13:30 Uhr
Mittagsbuffet und Besuch der Fachausstellung

13:30 Uhr
Fachforen I – IV

14:45 Uhr – **Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung**

15:15 Uhr
Einfach machen! Statt reden.
Dieser interaktive Vortrag lädt zum Handeln außerhalb der Komfortzone ein. Mit verblüffenden Experimenten, die unser Denken, Verhalten und unsere Wahrnehmung in Schwung bringen. Ein Vortrag, der aktiviert: zum Machen und Lachen.
Nicola Fritze
Keynote-Speakerin, Coach und Autorin, Reutlingen

16:00 Uhr
Resümee und Preisverleihung Aussteller-Gewinne
Steffen Haase und Martin Kaßler
Vizepräsident und Geschäftsführer, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

Durch das Tagungsprogramm führt Sie Stephan Volpp, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, KFHV Rechtsanwälte, Stuttgart.

Besuchen Sie in den Pausen die größte Fachmesse der Branche mit rund 90 Ausstellern. Entspannen Sie bei einer Massage und geben Sie Ihren Schuhen neuen Glanz.

Bitte beachten Sie Ihre Weiterbildungspflicht, die sich aus dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 ergibt. Die Teilnahme am Fachprogramm des 26. Deutschen Verwaltertages bestätigen wir Ihnen mit bis zu 6,5 Zeitstunden. Fachanwälte erhalten zudem einen Fortbildungsnachweis gemäß § 15 FAO über bis zu 7 Zeitstunden.

FACHFOREN
DONNERSTAG, 16:30 UHR
FREITAG, 13:30 UHR

I. DIE MODERNE GEMEINSCHAFTSORDNUNG. WAS SOLLTE GEREGELT SEIN?

Eine Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, das dem allgemeinen Wandel der Lebensverhältnisse unterliegt. Gemeinschaftsordnungen sollten diese geänderte soziale Wirklichkeit widerspiegeln. Relevante Themen sind in diesem Zusammenhang Balkonanbau, E-Mobilität und Airbnb.

Prof. Dr. Stefan Hügel
Notar, Froeb & Hügel Notare, Weimar

II. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

Auch bei schwierigen Mietverhältnissen kann der Vermieter den Mietvertrag nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen beenden. Welche Möglichkeiten es gibt und welche Fehler zu vermeiden sind, wird in diesem Fachforum anhand aktueller Rechtsprechung aufgezeigt und diskutiert.

Malte Monjé
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Wanderer und Partner Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

III. DULDUNGSPFLICHT DES MIETERS BEI UMBAUTEN UND MODERNISIERUNG

Heizungszentralisierung, Fassadendämmung oder Fenstertausch – Modernisierungen sind notwendig, aber auch mit Beeinträchtigungen für die Mieterschaft verbunden. Oft gehen die Vorstellungen von Vermietern und Mietern, was hierbei zu dulden ist, weit auseinander. Das Fachforum beleuchtet die Konfliktfelder und zeigt Lösungswege auf.

Helge Schulz
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwälte Wedler GbR, Hannover

IV. RÜCKLAGE UND LIQUIDITÄT DER WEG

Die Instandhaltungsrückstellung der Wohnungseigentümer soll Kosten für künftige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten decken. Wie hoch muss sie sein? Wie ist sie anzulegen? Wie kann eine möglichst hohe Verzinsung erreicht, aber auch die Liquidität der Gemeinschaft gewährleistet werden?

Dr. Martin Suilmann
Vorsitzender Richter am Landgericht Berlin

DDIV-FRAUENNETZWERK

DONNERSTAG, 12:45 UHR

Was 2016 als Idee entstand, ist heute Realität: das DDIV-Frauennetzwerk. Mehr als 100 Immobilienverwalterinnen haben sich dem Netzwerk bereits angeschlossen und treffen sich regelmäßig zum Austausch über unterschiedlichste Themen. Was wurde bisher initiiert und was kommt zukünftig? Interessierte Netzwerkerinnen können sich darüber auf dem Verwaltertag informieren. Zum jährlichen Herbstevent kommt das DDIV-Frauennetzwerk übrigens am 30. November 2018 in Nürnberg zusammen. Auf der Agenda stehen dann u.a. Präsentationstechniken, erfolgreiche Kundengespräche und der Umgang mit schwierigen Eigentümern.

ERFA-GRUPPEN

DONNERSTAG, 13:15 UHR

Austausch und Definition betriebswirtschaftlicher, strategischer und operativer Inhalte sind Kern der vom DDIV neu gegründeten Erfahrungsaustauschgruppen (Erfa-Gruppen). In mehreren Gruppen profitieren teilnehmende Unternehmen von einem regelmäßigen Erfahrungsaustausch. Innovative Denkanstöße, das Kennenlernen unterschiedlicher Perspektiven sowie Diskussionen über Strategien und Marktpotenziale stehen im Vordergrund. Zudem werden betriebswirtschaftliche Kennziffern verglichen und Pilotprojekte gestartet. Interessierte sind herzlich eingeladen sich über den betriebswirtschaftlichen und strategischen Mehrwert der Erfahrungsaustauschgruppen zu informieren.

RAHMENPROGRAMM
BERLIN BEI TAG & NACHT

DONNERSTAG, 6. SEPTEMBER 2018

KADEWE: DAS TRADITIONSKAUFHAUS HAUTNAH

ABFAHRT: 10:30 UHR | FÜHRUNG: 11:00–12:30 UHR

KOSTEN: 40,00 EURO p.P.

Das größte Warenhaus Kontinentaleuropas feierte vergangenes Jahr 100-jähriges Bestehen und steht noch immer für Luxus und unbegrenzten Shoppinggenuss. Lernen Sie das Haus bei einer Führung kennen und starten Sie Ihre Shoppingtour mit einem Glas Sekt in der legendären Feinschmeckerabteilung.

© KaDeWe Berlin

BERLIN VOM WASSER AUS ERLEBEN: BRÜCKENFAHRT AUF DER SPREE

ABFAHRT: 09:45 UHR | TOUR: 10:00–14:25 UHR

KOSTEN: 25,00 EURO p.P.

Entdecken Sie vom Wasser aus die wichtigsten historischen und architektonischen Highlights von Berlin. Die Tour führt Sie vom Hotel Estrel vorbei am Potsdamer Platz, dem Tiergarten, der Corneliusbrücke, über das Spreekreuz und durch die historische Innenstadt. Dabei ist die Fahrt mit ihren extrem niedrigen Brücken ein echtes Erlebnis.

Alle Preise gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

FREITAG, 7. SEPTEMBER 2018

GEMÄLDEGALERIE POTSDAMER PLATZ BESUCH UND FÜHRUNG

ABFAHRT: 10:30 UHR | FÜHRUNG: 11:00–12:00 UHR

KOSTEN: 35,00 EURO p.P.

In einer der weltweit bedeutendsten Sammlungen europäischer Malerei erwartet Sie ein „Who is Who" der Kunstgeschichte – mit Künstlern wie Botticelli, Dürer, Caravaggio, Rembrandt und Watteau. Der Rundgang bietet einen unterhaltsamen und inspirierenden Überblick über die Sammlung der Gemäldegalerie.

MUSICAL: GHOST

STAGE THEATER DES WESTENS

BEGINN: 19:30 UHR | EIGENE ANREISE

TICKETS: 80,00 EURO p.P. (SONDERPREIS PK 1)

Patrick Swayze und Demi Moore rührten im gleichnamigen Film 1990 alle zu Tränen. Jetzt können Sie die Liebesgeschichte von Sam und Molly auf der großen Musicalbühne im Theater des Westens erleben.

OPER: ROMÉO & JULIETTE

DEUTSCHE OPER

BEGINN: 19:30 UHR | EIGENE ANREISE

TICKETS: 82,00 EURO p.P. (PK 2)

Die bewegende Liebesgeschichte von Romeo und Julia hat auch mehr als vierhundert Jahre nach ihrer Veröffentlichung nichts von ihrer Faszination verloren. Erleben Sie Shakespeares weltberühmtes Drama in der Deutschen Oper.

MUSICAL: CABARET

TIPI AM KANZLERAMT

BEGINN: 20:00 UHR | EIGENE ANREISE

TICKETS: 54,00 EURO p.P.

Acht Tony Awards am Broadway. Acht Oscars für die Verfilmung – und nun in Berlin. Tauchen Sie ein in das Berlin der 20er Jahre und erleben Sie das weltberühmte Musical mit seinen großen und unvergessenen Songs.

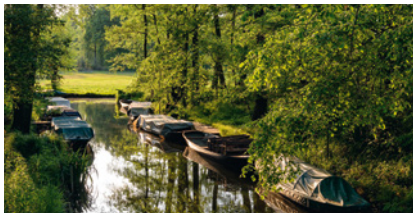
SAMSTAG, 8. SEPTEMBER 2018

SPREEWALDFAHRT

ABFAHRT: 08:45 UHR | KAHNFAHRT: 10:00–13:00 UHR

KOSTEN: 59,00 EURO p.P.

Das einzigartige Spreewalddelta mit seinen magischen Fließen und Wasserläufen können Sie bequem bei unserer dreistündigen Kahnfahrt erkunden. Dabei erfahren Sie obendrein Wissenswertes über die Geschichte des Spreewalds.



QUATSCH COMEDY CLUB

FRIEDRICHSTADT-PALAST BERLIN

BEGINN: 20:00 UHR | EIGENE ANREISE

TICKETS: 35,00 EURO p.P.

Der Quatsch Comedy Club ist inzwischen eine Institution in der Berliner Comedy-Szene. In der legendären Live-Show erleben Sie altbekannte und neue Comedy-Stars hautnah, unzensiert und live.

VOCAL LEGENDS – A CAPPELLA POP SHOW

ADMIRALSPALAST BERLIN (STUDIO)

BEGINN: 20:00 UHR | EIGENE ANREISE

TICKETS: 33,00 EURO p.P.

Die Berliner A-cappella-Formation ONAIR bietet Ihnen gesangliche Intensität und Perfektion. Ihre kunst- und kraftvollen Arrangements sowie ihr kreatives Sounddesign gelten als einzigartig. Erleben Sie legendäre Songs der internationalen und deutschen Pop- und Rockgeschichte, kombiniert mit feinen Eigenkompositionen.


© Ben Wolf

VERANSTALTER

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
DDIVservice GmbH
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Telefon 030 300 96 79 - 0
Fax 030 300 96 79 - 22
E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

Mit der Durchführung der Veranstaltung wurde die DDIVservice GmbH beauftragt.

Tagungshotel und Festabend

Estrel Berlin
Sonnenallee 225, 12057 Berlin
Telefon 030 6831 - 0
Web www.estrel.com

Übernachtung

Unter dem Stichwort „Deutscher Verwaltertag 2018" steht Ihnen bis zum 2. Juli 2018 im Estrel Berlin ein begrenztes Zimmerkontingent zur Verfügung. Die Konditionen sowie die Zimmer können Sie über den Buchungslink auf www.deutscher-verwaltertag.de abrufen.

Anmeldung

Verbindliche Anmeldungen nehmen wir online unter **www.deutscher-verwaltertag.de** oder über das beiliegende Faxformular entgegen.

ANFAHRT

Anreise mit der Bahn

Das Extra für Sie als Besucher im Estrel Berlin! Ihr Veranstaltungsticket zum bundesweiten Festpreis, von jedem DB-Bahnhof.

Veranstaltungsticket einfache Fahrt mit Zugbindung (solange der Vorrat reicht):
2. Klasse 49,50 Euro | 1. Klasse 79,50 Euro
Veranstaltungsticket einfache Fahrt vollflexibel (immer verfügbar):
2. Klasse 69,50 Euro | 1. Klasse 99,50 Euro

Weitere Informationen unter www.deutscher-verwaltertag.de

Von Berlin Hauptbahnhof

ÖPNV: Buslinie M41 bis Haltestelle Ziegrastraße (ca. 40 Min.)
Taxi: 10 km (ca. 30 Min.; ca. 25 Euro)

Von Berlin Südkreuz

ÖPNV: S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)
Taxi: 10 km (ca. 20 Min.; ca. 20 Euro)

Von Berlin Ostbahnhof

ÖPNV: S-Bahnlinien S5, S7 oder S75 bis Ostkreuz,
umsteigen in S-Bahnlinie S41 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 20 Min.)
Taxi: 6 km (ca. 15 Min.; ca. 15 Euro)

Anreise mit dem Flugzeug

Flughafen Berlin-Tegel (TXL)

ÖPNV: Buslinie X9 bis Jungfernheide, umsteigen in
S-Bahnlinie S42 (Ringbahn) bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)
Taxi: 23 km (ca. 40 Min.; ca. 40 Euro)

Flughafen Berlin-Schönefeld (SXF)

ÖPNV: Buslinie 171 bis Sonnenallee (ca. 45 Min.)
Taxi: 14 km (ca. 20 Min.; ca. 30 Euro)

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG
6|7 SEPTEMBER 2018
ESTREL BERLIN

Bitte füllen Sie die Anmeldung vollständig aus und senden Sie diese an:
E-Mail **verwaltertag@ddiv.de** | Fax **030 300 96 79 - 22**
Nutzen Sie auch unsere Online-Anmeldung unter **www.deutscher-verwaltertag.de**

DDIVservice GmbH

VERBINDLICHE ANMELDUNG

Bitte leserlich in Druckbuchstaben ausfüllen.

Firma (Rechnungsanschrift)

Adresse (Straße, PLZ, Ort)

Landesverband (bei Mitgliedschaft in einem DDIV-Landesverband)

Telefon

E-Mail

Teilnehmer 1 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*

Teilnehmer 2 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*

Teilnehmer 3 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*

Teilnehmer 4 (Vor-/Nachname) ☐ Tagungsteilnehmer* ☐ Begleitperson*

TEILNAHME TAGUNG

Kompakticket (Verwaltertag 06. & 07.09.2018 inkl. Festabend)

- ☐ 295,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- ☐ 495,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- ☐ 995,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 06.09.2018 (Festabend nicht enthalten)

- ☐ 145,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- ☐ 245,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- ☐ 495,00 Euro für Dienstleister

Tagesticket 07.09.2018

- ☐ 145,00 Euro für Verwalter (Mitglieder der DDIV-Landesverbände)
- ☐ 245,00 Euro für Verwalter (Nichtmitglieder)
- ☐ 495,00 Euro für Dienstleister

Ticket Festabend (06.09.2018)

- ☐ 95,00 Euro für Tagungsteilnehmer Verwalter (Mitglieder/Nichtmitglieder)
- ☐ 195,00 Euro für Tagungsteilnehmer Dienstleister
- ☐ 125,00 Euro für Begleitpersonen von Tagungsteilnehmern

Alle Preise gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

*Bitte kreuzen Sie an, ob Sie als Tagungsteilnehmer oder Begleitperson am Verwaltertag teilnehmen.

Teilnahme- und Stornierungsbedingungen: Ihre Anmeldung für das Fach- und Rahmenprogramm, sofern Plätze vorhanden, ist verbindlich. Eine Stornierung ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenfrei möglich. Bei Stornierungen in dem Zeitraum von 14 Tage bis 7 Tage vor Veranstaltungsbeginn berechnen wir eine Stornierungsgebühr in Höhe von 50 % der Teilnehmergebühr. Bei einer Stornierung 7 Tage vor oder am Veranstaltungstag und bei Nichtteilnahme ohne vorherige Absage wird die Teilnehmergebühr in vollem Umfang fällig. Absagen haben ausschließlich schriftlich per Post, Fax oder E-Mail zu erfolgen. Ausgenommen sind Veranstaltungstickets, diese sind von der Rückgabe ausgeschlossen. Die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin Ihres Unternehmens ist möglich. Die Teilnehmergebühr ist nach Rechnungsstellung durch den Vertragspartner, die DDIVservice GmbH, Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, sofort fällig. Ist die Durchführung der Veranstaltung nicht möglich, so behält sich die DDIVservice GmbH die Absage der Veranstaltung vor. Bereits geleistete Teilnehmergebühren werden in voller Höhe erstattet. Weitergehende Ersatz- oder Ausfallansprüche gegenüber der DDIVservice GmbH bestehen in diesem Fall nicht. Die DDIVservice GmbH behält sich kurzfristige Programmänderungen vor.

Bitte beachten Sie die begrenzte Teilnehmerzahl. Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Wir weisen Sie darauf hin, dass auf der Veranstaltung Foto- und Filmaufnahmen angefertigt werden. Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis, dass etwaige Aufnahmen, auf denen Sie erkennbar sind, von uns für die Veröffentlichungen genutzt werden dürfen. Es wird darüber hinaus ein Teilnehmerverzeichnis mit Firmenname, Name, Vorname und Ort erstellt und auf der Veranstaltung öffentlich ausgelegt. Mit der Anmeldung geben Sie Ihr Einverständnis zur Aufnahme ins Teilnehmerverzeichnis. Ihre angegebenen Kundendaten werden zu Abwicklungs- und Abrechnungszwecken sowie zur Übersendung von fachlichen Informationen und Veranstaltungshinweisen des DDIV e. V. und der DDIVservice GmbH gespeichert. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Online- oder Print-Mailings jederzeit widersprechen. Mit Ihrer Anmeldung erkennen Sie diese Bedingungen an. Ab 25. Mai 2018 finden Sie die Informationen gemäß Art. 13 DSGVO auf unserer Webseite www.ddiv.de/datenschutz.

Ort, Datum

Unterschrift

Bitte wenden.

26. DEUTSCHER VERWALTERTAG
6|7 SEPTEMBER 2018
ESTREL BERLIN

E-Mail **verwaltertag@ddiv.de** | Fax **030 300 96 79 - 22**
www.deutscher-verwaltertag.de

DDIVservice GmbH

TEILNAHME FACHFOREN

Die Teilnahme an den Fachforen ist im Tagungsticket enthalten. Bitte beachten Sie, dass die Fachforen insgesamt zwei Mal, jeweils einmal am Donnerstag und am Freitag, angeboten werden. Pro Person und Tag ist nur die Teilnahme an einem Fachforum möglich.

Donnerstag, 6. September 2018 | 16:30 Uhr

	Teilnehmer 1	Teilnehmer 2	Teilnehmer 3	Teilnehmer 4
I. Die moderne Gemeinschaftsordnung. Was sollte geregelt sein?	☐	☐	☐	☐
II. Beendigung des Mietverhältnisses	☐	☐	☐	☐
III. Duldungspflicht des Mieters bei Umbauten und Modernisierung	☐	☐	☐	☐
IV. Rücklage und Liquidität der WEG	☐	☐	☐	☐

Freitag, 7. September 2018 | 13:30 Uhr

	Teilnehmer 1	Teilnehmer 2	Teilnehmer 3	Teilnehmer 4
I. Die moderne Gemeinschaftsordnung. Was sollte geregelt sein?	☐	☐	☐	☐
II. Beendigung des Mietverhältnisses	☐	☐	☐	☐
III. Duldungspflicht des Mieters bei Umbauten und Modernisierung	☐	☐	☐	☐
IV. Rücklage und Liquidität der WEG	☐	☐	☐	☐

VERBINDLICHE ANMELDUNG ZUM RAHMENPROGRAMM

GEFÜHRTES RAHMENPROGRAMM*

	Teilnehmer 1	Teilnehmer 2	Teilnehmer 3	Teilnehmer 4
Donnerstag, 6. September 2018				
KaDeWe hautnah (40,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐
Brückenfahrt auf der Spree (25,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐
Freitag, 7. September 2018				
Gemäldegalerie (35,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐
Samstag, 8. September 2018				
Spreewaldfahrt (59,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐

VERANSTALTUNGSTICKETS*

	Teilnehmer 1	Teilnehmer 2	Teilnehmer 3	Teilnehmer 4
Freitagabend, 7. September 2018				
Stage Theater des Westens:				
Musical Ghost (80,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐
Deutsche Oper:				
Roméo & Juliette (82,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐
Tipi am Kanzleramt:				
Musical Cabaret (54,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐
Samstagabend, 8. September 2018				
Friedrichstadt-Palast:				
Quatsch Comedy Club (35,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐
Admiralspalast:				
Vocal Legends (33,00 Euro p.P.)	☐	☐	☐	☐

Alle Preise gelten zzgl. 19 % Umsatzsteuer.

BITTE BEACHTEN SIE

Die Abfahrtszeiten sind dringend einzuhalten. Auf Verspätungen kann aufgrund des festen Ablaufes leider keine Rücksicht genommen werden. Sollten Sie den Transfer nicht in Anspruch nehmen und den jeweiligen Programmpunkt individuell ansteuern wollen, bitten wir um eine kurze Information. Gern unterstützen wir Sie bei der Suche nach dem richtigen Weg und Verkehrsmittel.

*BEGRENZTES KONTINGENT

Bitte beachten Sie, dass die Teilnehmerplätze und Kartenkontingente begrenzt und nur buchbar sind, solange der Vorrat reicht. Bei Gruppenbuchungen bemühen wir uns, zusammenliegende Plätze zu reservieren. Eine Garantie dafür kann allerdings nicht übernommen werden. Die Kosten für Speisen und Getränke während der Programmpunkte müssen von den Teilnehmern selbst getragen werden.

AUSSCHREIBUNG

2018

IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES

JETZT BIS ZUM
22. JUNI 2018
BEWERBEN

DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIENVERWALTUNG
MIT KREATIVITÄT WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIALE HEBEN,
PROZESSE OPTIMIEREN UND KUNDEN BINDEN

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIENVERWALTUNG
MIT KREATIVITÄT WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIALE HEBEN, PROZESSE OPTIMIEREN UND KUNDEN BINDEN

„Stillstand ist Rückschritt" – diese Worte des Topmanagers Rudolf von Bennigsen-Foerder gelten nicht nur für Großkonzerne. Auch und gerade Immobilienverwaltungen sind darauf angewiesen sich weiterzuentwickeln, um mit den sich verändernden Anforderungen ihrer Kunden Schritt zu halten.

Dafür gilt es Prozesse zu optimieren und Entscheidungen zu treffen: Will und kann ich zusätzliche Leistungen im eigenen Haus erbringen? Oder setze ich auf externe Dienstleister und gliedere einen Teil meiner Leistungen aus? Und bedeutet die Digitalisierung für mich und meine Branche Chance oder Disruption?

CHANCEN IN DER MIET- UND WEG-VERWALTUNG NUTZEN

In diesem Jahr suchen wir beim Immobilienverwalter des Jahres Miet- und WEG-Verwaltungen, die kreativ ihre Zukunft sichern. Denn bislang heben viele Unternehmen noch nicht die großen Potenziale, die ihre Tätigkeit bietet, das gilt insbesondere im Bereich der Mietverwaltung. Mit unterschiedlichsten Leistungen wie Kundenportalen, Concierge-Angeboten, digitalisierten Vermietungsprozessen, Umzugsservices, Lebensmittellieferdiensten und 24/7-Erreichbarkeit schaffen Immobilienverwaltungen echte Mehrwerte, präsentieren sich als serviceorientierte Unternehmen und verstärken die Kundenbindung.

Auch die Transformation bestehender Geschäftsprozesse kann dazu beitragen, die Zufriedenheit der Kunden zu steigern: Mit kürzeren Reaktionszeiten, vereinfachten Abläufen und dem intelligenten Verknüpfen von Mietern, Eigentümern und Dienstleistern spart die Digitalisierung Zeit und Kosten und erhöht die Flexibilität. Nicht zuletzt werden Mitarbeiter entlastet, zufriedener und kreativer – mit zusätzlichen positiven Effekten für die Ertragssituation der Verwaltung.

OUTSOURCING ODER INHOUSE-LÖSUNG – WAS IST IHRE ERFOLGSSTRATEGIE?

Die einen setzen für ihre Zusatzangebote auf externe Anbieter und fokussieren sich auf ihre Kernkompetenzen. Die anderen erweitern ihr eigenes Leistungsspektrum, um neue Angebote zu offerieren – oder um klassische Leistungen externer Dienstleister selbst auszuüben und die Wertschöpfungspotenziale ins eigene Unternehmen zu holen. Und während die einen erwartungsvoll auf Entwicklungen außenstehender Branchen warten, wollen andere die Zukunft ihrer Branche selbst in der Hand behalten und entwickeln gemeinsam mit Partnern maßgeschneiderte Lösungen.

VERRATEN SIE UNS IHRE HERANGEHENSWEISE: WAS MACHT SIE ZUM IMMOBILIENVERWALTER DES JAHRES?

- Welche außergewöhnlichen Wertschöpfungspotenziale heben Sie?
- Wie erschließen Sie zusätzliche Einnahmequellen?
- Welche zusätzlichen Dienstleistungen bieten Sie für Mieter und Eigentümer?
- Setzen Sie auf spezielle Vergütungsstrukturen für Zusatzleistungen?
- Haben Sie Ihr Angebotsspektrum erweitert oder lagern Sie Ihre (Zusatz-)Leistungen aus?
- Sie nutzen digitale Lösungen für die Verwaltung? Zeigen Sie uns das Einsparpotenzial!

Präsentieren Sie Ihren Weg, mit dem Sie kreativ Ihre Zukunft in der Immobilienverwaltung sichern. Wir suchen Ideen, die die klassische Miet- und WEG-Verwaltung erfolgreich ergänzen, und neue Ansätze, die sie revolutionieren. Wir sind gespannt auf Ihre Erfolgskonzepte!

TEILNAHMEBEDINGUNGEN

ANFORDERUNGEN

Teilnehmen können alle Immobilienverwaltungen in Deutschland. Alle Bewerbungen werden von einer Jury bestehend aus erfahrenen Immobilienverwaltern, dem Präsidium und den Premiumpartnern des DDIV nach objektiven Kriterien bewertet.

ERFORDERLICHE UNTERLAGEN

- Kurze Vorstellung des Unternehmens
- Darstellung der Motivation zur Bewerbung (max. zwei DIN-A4-Seiten)
- Darstellung des Konzepts oder Modells sowie dessen Umsetzung (z. B. Problem, Idee, Umsetzung, Ergebnis; max. vier DIN-A4-Seiten)

Materialien wie Flyer oder Broschüren, ebenso Datenträger wie Memory-Sticks, DVDs und CDs können für die Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Alle Informationen und Bewerbungsunterlagen finden Sie auf **www.immobilienverwalter-des-jahres.de**

EINSENDESCHLUSS

Bewerbungsschluss ist der **22. Juni 2018**. Bewerbungen, die später eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

PREISVERLEIHUNG & AUSZEICHNUNG

Die Bekanntgabe und Preisverleihung erfolgt im feierlichen Rahmen auf dem Festabend des 26. Deutschen Verwaltertages am 6. September 2018 im ESTREL Berlin. Der Gewinner wird mit dem Titel „Immobilienverwalter des Jahres 2018" gekürt und erhält ein Preisgeld in Höhe von 3.000 Euro. Die Zweit- und Drittplatzierten erhalten ein Preisgeld in Höhe von 2.000 bzw. 1.000 Euro. Alle Gewinner werden zudem mit einem Pokal und einer Urkunde geehrt. Es erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung in Fach- und Tagesmedien. Die Gewinner werden zudem bei individuellen Marketingmaßnahmen unterstützt.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen postalisch oder per E-Mail an den Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V., Stichwort: Immobilienverwalter des Jahres 2018, oder bewerben Sie sich direkt online unter: www.immobilienverwalter-des-jahres.de

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de

DIE JURY

Tayfun Atesli
EKB GmbH

Stephanie Baretzky
DOMUS Software AG

Dietrich Bruckmann
Chapps NV

Alexander Buchspieß
SEVentilation GmbH

Dr. Michael Casser
VNWI e. V.

Marcus Forrest
Immobilien Scout GmbH

Peter Gerhardt
Eurofins ht-analytik GmbH

Slaven Grizelj
inteligy GmbH

Steffen Haase
DDIV e. V.

Wolfgang D. Heckeler
DDIV e. V.

Matthias Heldmann
MVV Energie AG

Kay Hildebrandt
PANTAENIUS Versicherungsmakler GmbH

Udo Hölscher
ista Deutschland GmbH

Yvonne Hube
Deutsche Kreditbank AG

Tobias Innig
EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Reiner Jungnickel
Tele Columbus AG / PÜR

Martin Kaßler
DDIVservice GmbH

Stephan Kiermeyer
Kalorimeta AG & Co. KG

Werner Merkel
DDIV e. V.

Ralf Michels
DDIV e. V.

Eugen Mönig
Mönig Immobilienmanagement GmbH

André Rasquin
Aareon AG

Carsten Schlabritz
Immowelt AG

Astrid Schultheis
DDIV e. V.

Olaf Schürmann
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Matthias Sommer
goldgas GmbH

Brigitte Stenders
VDIV Bayern e. V.

Graziella Treffler
Astra Deutschland GmbH

Reinhold Wickel
Roto Dach- und Solartechnologie GmbH

Sven Zachmann
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG

DDIV – DIE STIMME DER IMMOBILIENVERWALTER IN DEUTSCHLAND

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Spitzenverband der bundesdeutschen Verwalterwirtschaft. Mit seinen zehn Landesverbänden und den über 2.400 Mitgliedsunternehmen spricht der Verband mit einer Stimme für die professionellen Immobilienverwalter.

Als Interessenvertretung fordert der DDIV adäquate politische Rahmenbedingungen, die Anerkennung eines verbindlichen Berufsbildes, einheitliche Aus- und Weiterbildungskriterien sowie die Professionalisierung des Tätigkeitsfeldes. Diese Belange vertritt der DDIV gegenüber Politik, Wirtschaft, Öffentlichkeit und Medien. Für die Mitglieder ist der Dachverband Anlaufstelle bei gesetzlichen, technischen, kaufmännischen und berufspolitischen Themen und Entwicklungen.

Zusammen mit den Landesverbänden stellt der DDIV umfassende Hilfen und Ratgeber zu praktischen Verwalterthemen zur Verfügung, bietet eine Vielzahl von Fortbildungen und ein belastbares Netzwerk innerhalb der Immobilienwirtschaft – ein echter Mehrwert für Verwaltungen.

Der DDIV vertritt ausschließlich professionelle Immobilienverwaltungen, die mit der Anzahl ihrer betreuten Wohneinheiten eine eigenständige wirtschaftliche Existenz vorweisen können. Die Mitgliedsunternehmen erkennen eine strenge Berufsordnung an und verpflichten sich zur regelmäßigen Teilnahme an Weiterbildungen sowie zu Qualität, Sorgfalt und Transparenz in der alltäglichen Berufsausübung. Der DDIV steht für eine starke Gemeinschaft der Immobilienverwaltungen in Deutschland und ist ausschließlich den Interessen dieses Gewerbes verpflichtet. Das macht ihn unverwechselbar, glaubwürdig und kompetent.

www.ddiv.de

Die Ausschreibung wird gefördert durch:

Aareon
ASTRA
Chapps®
DKB Deutsche Kreditbank AG
DOMUS SOFTWARE AG
EBZ
ekb energie kompetent beschaffen
eurofins
goldgas
IMMOBILIEN SCOUT24
immo erst zu immowelt.de
inteligy The power people
ista
KALO einfach persönlicher.
PANTAENIUS Unternehmensversicherungen
Roto Das Dachfenster.
SEVentilation Ihr Partner für Lüftung
SWP
PYUR
Vodafone Kabel Deutschland Partner der Immobilienwirtschaft

AUSSCHREIBUNG

2018

NACHWUCHS STAR

JETZT BIS ZUM
22. JUNI 2018
BEWERBEN

AUF IHREN NACHWUCHS KOMMT ES AN!
DDIV SUCHT DEN NACHWUCHSSTAR 2018

Der Fachkräftemangel macht Ihnen keine Sorgen? Denn Ihr Azubi überzeugt mit Leistung, Engagement und Begeisterung für die Immobilienverwaltung? Ihr Unternehmensnachwuchs ist besonders motiviert und bei Eigentümern, Partnern sowie Kollegen gleichermaßen beliebt?

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter sucht und prämiert den NachwuchsStar des Jahres. Zeigen Sie uns, was Ihren Azubi auszeichnet und warum er oder sie maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens beträgt.

ERSTMALS KÖNNEN SICH AUCH UNTERNEHMEN BEWERBEN, DIE KEIN MITGLIED IN EINEM DDIV-LANDESVERBAND SIND.

Überzeugt Ihr persönlicher NachwuchsStar durch

- hervorragende schulische Leistungen
- besonderes Engagement im Unternehmen
- oder ehrenamtliche bzw. soziale Tätigkeiten?

Dann wollen wir Ihren Azubi kennenlernen!

BEWERBUNG

Bewerbungen können sowohl Ausbilder als auch Azubis einreichen. Für die Bewerbung benötigen wir den Lebenslauf, relevante Zeugnisse Ihres NachwuchsStars, gegebenenfalls Nachweise über soziales und/oder ehrenamtliches Engagement sowie eine aussagekräftige Begründung, warum gerade Ihr Azubi unser NachwuchsStar 2018 werden soll. Einsendungen nehmen wir bis zum 22. Juni 2018 postalisch sowie per E-Mail entgegen und über unser Onlineformular unter: **www.immobilienverwalter-des-jahres.de/nachwuchsStar**

Teilnehmen können Mitgliedsunternehmen der DDIV-Landesverbände sowie erstmals auch Nichtmitglieder.

AUSZEICHNUNG

Der NachwuchsStar 2018 wird auf dem Festabend des 26. Deutschen Verwaltertages am 6. September 2018 feierlich ausgezeichnet. Der Preis ist mit 500 Euro dotiert.

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Stichwort: NachwuchsStar 2018
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin | **E-Mail** info@ddiv.de | **Web** www.ddiv.de

EBZ

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.

DDIV STIPENDIEN PROGRAMM

CHANCEN NUTZEN – ERFOLG SICHERN

Mit dem DDIV-Stipendienprogramm Immobilienfachwirt/in und Immobilienverwalter/in

„Ich profitiere von den vermittelten Inhalten und gewinne Selbstsicherheit im Umgang mit Kunden oder Geschäftspartnern. Daher empfehle ich jedem aus der Branche, sich auf das Stipendium zu bewerben."

Marcel Rupp, Stipendiat „Geprüfter Immobilienfachwirt" 2017

„Die Dozenten vermitteln Wissen theorie- und praxisbezogen. Persönlich schätze ich die offene Atmosphäre, den guten Austausch zwischen Lehrenden und Lernenden und dass sich die Teilnehmer einbringen können. Ich kann das Stipendium uneingeschränkt weiterempfehlen."

Petra Hirschbeck, Stipendiatin „Geprüfte Immobilienverwalterin" 2017

JETZT BIS ZUM **20. JULI 2018** BEWERBEN!

SCHON HEUTE FÜHRUNGSKRAFT VON MORGEN WERDEN
JETZT BEWERBEN UND ZUKUNFT SICHERN!

Der Fachkräftemangel ist bei den Immobilienverwaltungen angekommen. So erwarten 86 Prozent der Unternehmen, dass es künftig schwierig wird, Personal zu finden. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Oftmals sind Bewerber nicht ausreichend qualifiziert, es mangelt an Fachkenntnissen oder sozialen Kompetenzen. Dem Fachkräftemangel begegnen immer mehr Unternehmen mit qualifizierter Weiterbildung. Knapp zwei Drittel aller Immobilienverwaltungen fördern die Fortbildung ihrer Mitarbeiter und investieren so in die Verwalterexperten von morgen. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter unterstützt sie darin und vergibt gemeinsam mit dem EBZ bereits zum vierten Mal in Folge jeweils ein Stipendium für die Weiterbildung im Fernlehrgang „Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in" (IHK/EBZ) und die Ausbildung im Fernlehrgang „Immobilienverwalter/in" (IHK).

Stipendium 1

EXPERTE GESUCHT!

FERNLEHRGANG GEPRÜFTE/R IMMOBILIENFACHWIRT/IN (IHK/EBZ)

Immobilienfachwirte sind Experten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Sie sind vielseitig einsetzbar und können anspruchsvolle Aufgaben eigenverantwortlich erfüllen. Für Wohnungs- und Verwaltungsunternehmen sind sie daher unverzichtbar. Die Fortbildung umfasst sechs Handlungsbereiche:

- Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft
- Unternehmenssteuerung und Kontrolle
- Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung
- Immobilienbewirtschaftung
- Bauprojektmanagement
- Marktorientierung und Vertrieb/Maklertätigkeit

Ausbildungsbeginn
1. September 2018 | Dauer: 18 Monate
Präsenztage in Bochum, Frankfurt oder Hannover

Zielgruppe
- Mitarbeiter aus allen Bereichen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- WEG-, Miet- oder SE-Verwalter
- Quereinsteiger mit Erfahrung in der Immobilienwirtschaft

Stipendium 2

QUEREINSTEIGER GESUCHT!

FERNLEHRGANG IMMOBILIENVERWALTER/IN (IHK)

Der einjährige Fernlehrgang bietet die Möglichkeit, sich berufsbegleitend für den anspruchsvollen Umgang mit Vermietungs- und WEG-Themen zu qualifizieren. Die Ausbildung vermittelt Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten aus den folgenden Bereichen:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtsgrundlagen
- Kaufmännische Grundlagen
- Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten
- Verwaltung von Mietobjekten
- Versicherungen
- Technische Grundlagen

Ausbildungsbeginn
1. September 2018 | Dauer: 12 Monate
Präsenztage in Bochum

Zielgruppe
- Mitarbeiter in WEG- und Hausverwaltungen
- Quereinsteiger aus branchenfremden Berufen, die künftig in der Immobilienverwaltung tätig sein möchten

BEWERBUNGSVERFAHREN

Bewerbungen nehmen wir bis zum 20. Juli 2018 postalisch oder per E-Mail entgegen. Die Auswahl obliegt einer Fachjury. Ausführliche Informationen zu den Bewerbungskriterien und zum Verfahren finden Sie online unter **www.ddiv.de/stipendien**

Die Stipendiaten werden im Rahmen des 26. Deutschen Verwaltertages am 6. September in Berlin feierlich bekannt gegeben.

KONTAKT

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
Stichwort: Stipendium
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

E-Mail info@ddiv.de
Web www.ddiv.de